PRIVATMEGLEREN

LØYTEVEGEN 21 OG 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Løytevegen 21
3626 ROLLAG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Hel Tomannsbolig
Byggeår: 1972
BRA: 123 m^2
BRA-i: 119 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	12	3	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Løytevegen 21
3626 Rollag

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28084

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er adkomst til krypkjeller via inspeksjonsluke.
Krypkjeller har tilstrekkelig lufting.
Deler av krypkjeller er etablert med dampsperre mot grunn.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader pr.d.d, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier i treverk.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:.
- Som et forebyggende tiltak bør det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdører og vinduer i front av nr 23 er skiftet i 2022.
Vinduer og balkongdører i nr 21 fra 1971

Det ble registrert punktert vindusglass i nr 21 under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader eller behov for tiltak /justeringer utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Hovedparten utløpt

TG3 settes da flere av vinduene er svært værslitte, enkelte er tunge å åpne samt enkelt vindu som er punktert.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder/slitasje må det forventes utskiftning av flere vinduer.

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 21

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet.
Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone (dusj og servant)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, ikke etablert våtsoner og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet nå renoveres for å tilfredsstille dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.,

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med krypkjeller og ringmur.
Drenering er ikke vesentlig i denne sammenheng.
Det registreres dog terrengfall mot bygning med unødvendig fuktbelastning mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert 2 stk terrasser i betong på 8m2.
Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Tiltak er påkrevd.
Det må påregnes utvendig vedlikehold av rekkverk.

TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav iht krav ved oppføringsår i tillegg til slitasje/elde på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For lavt rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Trekledning er stedvis avsluttet for nær bakkenivå.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, men det registreres stedvis behov for vedlikehold.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da trekledning er over forventet levetid med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg til begrenset lufting, manglende musesperre og trekledning avsluttet for nære bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang.
Loftet er isolert med 15cm isolasjon.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre påvist, med det gjøres oppmerksom på forholdet.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes da det registreres svak lufting av konstruksjonen, musespor (avføring) samt fuktmerker i undertak.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte og muggvekst, som svekker bygningens strukturelle integritet og kan medføre helseproblemer for beboerne.
- Konsekvensen av musespor på loft kan være strukturelle skader og helseproblemer på grunn av gnaging på ledninger, forurensning med avføring og spredning av sykdommer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere mus på loft inkluderer å tette inngangspunkter, bruke musefeller eller gift, og sikre at området er rent og ryddig for å redusere tilgang til mat og hekkeplasser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ytterliggere kontroll ved fuktmerker i undertak bør påregnes. Tiltak vurderes deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå. Deler av taktekkingen er nedsnødd på befaring så kontrollen er begrenset.
Taket er tekket med shingel.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll noe tegn til svakhet rundt gjennomføringer.
Shingel har en forventet levetid på ca 25år
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertak trolig er fra byggeår, taktekking med ukjen alder samt usikkerhet rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på taktekking må det forventes planlegging om utskiftning.
Det kan ikke gies noe garanti på tekking da produktene er over forventet levetid.
- En Ytterliggere kontroll rundt gjennomføringer bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 1. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 19 høydeforskjell i kjøkken. (21)
Ved nivelering av laser registreres det 11mm høydeforskjell på soverom 1. (21)
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken: 21

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år (estimert)

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Deler av avløpsrør er skiftet i 2023/2024 (nr 23)
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Deler av avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i krypkjeller
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både rør i rør og kobber.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med større sannsynlighet for skader.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.
Deler av vannrør ligger i uisolert i kald sone, med mulighet for frost.
Utvendige vannledninger ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert. Det antas at disse er fra byggeår.

TG2 settes da deler av vannrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
I tillegg settes tilstandsgraden da det er uisolerte vannledninger i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av vannrør som er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår i nr 21.
Anlegget er skiftet i 2023/2024 i nr 23..
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Numedal Elektro AS på utførte arbeider i nr 23. Øvrig del av anlegget er fra før 01.01.1998 og det var ikke krav til samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes med bakgrunn i eldre anlegg i nr 21, uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Dette gjelder i nr 21.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygget er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk fra kjøkken og bad.
Det er etablert Flexit Roomie balansert ventilasjon på nr 23.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da deler av boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 23

Oppsummering av fukt

Hulltaking er Ikke mulig å utføre fra tilstøtende rom. Fastmontert gjenstand/innredning som er vanskelig å flytte.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
TGIU settes da hulltaking ikke er gjennomført.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Badet i nr 21 er utvidet med opprinnelig garderobe. Det er ikke byggesøkt og således ikke godkjent som beboelsesrom

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert brannskille mellom enhetene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2025

Rapportdato
7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Erik Bekkjorden** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Paul Olav Brevig** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Stian Bekkjorden** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Løytevegen 21, 3626 Rollag**						
Kommunenr:	**3336**	Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**18**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1972**						
Boligtype:	**Hel Tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av løsmasser.
- Boligen er oppført med ringmur av betong.
- Krypkjeller
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med pappshingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje Løytevegen 23	61	59	2	0	8
1. etasje Løytevegen 21	62	60	2	0	8
Totalt m²	**123**	**119**	**4**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje Løytevegen 23	59	59	0	- Entre - Bad - Soverom 1 - Soverom 2 - Stue/Kjøkken	
1. etasje Løytevegen 21	60	57	3	- Entre/Hall - Bad - Kjøkken - Stue - Soverom	- Bod
Totalt m²	**119**	**116**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med krypkjeller og ringmur.
Drenering er ikke vesentlig i denne sammenheng.
Det registreres dog terrengfall mot bygning med unødvendig fuktbelastning mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnforhold av sand/leire/løsmasse.
Ringmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under hele bygget.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fukt i treverk:
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 16%.

Luftfuktighet:
Relativ luftfuktighet forteller når lufta er så fuktig at mugg kan vokse eller støvmidd trives. Om vinteren, det vil si i fyringssesongen, skal relativ luftfukt være mellom 20% og 40% i de varme oppholdsrommene. I kjøligere rom (15 til 18°C) kan luftfukten være opp til 50%. Om sommeren kan luftfukten ligge høyere, men bør ikke over 60%.

Duggpunkt:
Duggpunkt må holdes under 10 °C, og helst under 8°C. Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst.

Det er utført kontroll med Protimeter MMS3.
Luftfuktighet: 32%
Fukt i treverk: 18,2%
Duggpunkt: 3,8C

Resultatene er over anbefalte verdier.

Oppsummering av krypkjeller	TG-3

Det er adkomst til krypkjeller via inspeksjonsluke.
Krypkjeller har tilstrekkelig lufting.
Deler av krypkjeller er etablert med dampsperre mot grunn.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader pr.d.d, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:.
- Som et forebyggende tiltak bør det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert 2 stk terrasser i betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det er etablert 2 stk terrasser i betong på 8m2.
Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Tiltak er påkrevd.
Det må påregnes utvendig vedlikehold av rekkverk.

TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav iht krav ved oppføringsår i tillegg til slitasje/elde på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For lavt rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdører og vinduer i front av nr 23 er skiftet i 2022.
Vinduer og balkongdører i nr 21 med datostempling 1971

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Balkongdører og vinduer i front av nr 23 er skiftet i 2022.
Vinduer og balkongdører i nr 21 fra 1971

Det ble registrert punktert vindusglass i nr 21 under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader eller behov for tiltak /justeringer utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Hovedparten utløpt

TG3 settes da flere av vinduene er svært værslitte, enkelte er tunge å åpne samt enkelt vindu som er punktert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder/slitasje må det forventes utskiftning av flere vinduer.

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.6 Yttervegger



Trekledning avsluttet for nær bakkenivå.



Begrenset lufting bak kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Trekledning er stedvis avsluttet for nær bakkenivå.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, men det registreres stedvis behov for vedlikehold.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da trekledning er over forventet levetid med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg til begrenset lufting, manglende musesperre og trekledning avsluttet for nære bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Synlig fuktmerke



Musespor



Lufting avsluttet på loft.



Synlig fuktmerker.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang.
Loftet er isolert med 15cm isolasjon.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre påvist, med det gjøres oppmerksom på forholdet.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes da det registreres svak lufting av konstruksjonen, musespor (avføring) samt fuktmerker i undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte og muggvekst, som svekker bygningens strukturelle integritet og kan medføre helseproblemer for beboerne.
- Konsekvensen av musespor på loft kan være strukturelle skader og helseproblemer på grunn av gnaging på ledninger, forurensning med avføring og spredning av sykdommer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere mus på loft inkluderer å tette inngangspunkter, bruke musefeller eller gift, og sikre at området er rent og ryddig for å redusere tilgang til mat og hekkeplasser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ytterliggere kontroll ved fuktmerker i undertak bør påregnes. Tiltak vurderes deretter.



Deler av konstruksjonen har begrenset lufting.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå. Deler av taktekkingen er nedsnødd på befaring så kontrollen er begrenset.
Taket er tekket med shingel.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll noe tegn til svakhet rundt gjennomføringer.
Shingel har en forventet levetid på ca 25år
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertak trolig er fra byggeår, taktekking med ukjen alder samt usikkerhet rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på taktekking må det forventes planlegging om utskiftning.
Det kan ikke gies noe garanti på tekking da produktene er over forventet levetid.
- En Ytterliggere kontroll rundt gjennomføringer bør påregnes.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 1. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 19 høydeforskjell i kjøkken. (21)
Ved nivelering av laser registreres det 11mm høydeforskjell på soverom 1. (21)
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue x 2.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.13 Kjøkken: 23

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken er oppført i 2023/2024.

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt ermontert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 28år

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken med ukjent alder.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år (estimert)

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Badet i nr 21 er utvidet med opprinnelig garderobe. Det er ikke byggesøkt og således ikke godkjent som beboelsesrom

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke etablert brannskille mellom enhetene.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Avløpsrør



Stakeluke påvist i krypkjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken (nr 23)

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Deler av avløpsrør er skiftet i 2023/2024 (nr 23)
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Deler av avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i krypkjeller
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.17 Vannledninger



Rørskap plassert på bad. (23)

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført nytt rør i rør opplegg til nr 23 i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Øvrig del av anlegget antas være av eldre dato.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Stoppekran plassert i krypkjeller.



Samlestokk plassert i krypkjeller.

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med både rør i rør og kobber.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med større sannsynlighet for skader.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.
Deler av vannrør ligger i uisolert i kald sone, med mulighet for frost.
Utvendige vannledninger ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert. Det antas at disse er fra byggeår.

TG2 settes da deler av vannrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
I tillegg settes tilstandsgraden da det er uisolerte vannledninger i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av vannrør som er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap i nr 23



Sikringsskap i nr 21

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer i nr 23 Skrusikringer i nr 21	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført nytt elektrisk anlegg i nr 23.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår i nr 21.
Anlegget er skiftet i 2023/2024 i nr 23..
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Numedal Elektro AS på utførte arbeider i nr 23.
Øvrig del av anlegget er fra før 01.01.1998 og det var ikke krav til samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes med bakgrunn i eldre anlegg i nr 21, uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Dette gjelder i nr 21.

6.19 Varmtvannsbereder: (21)

Plassering bereder
Krypkjeller

Fundament
Plassert på terreng.

Årstall
2023

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er direkte tilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 18år

6.20 Varmtvannsbereder: (23)

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i våtrom med tilfredstillende avrenning mot sluk.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Bygget er etablert med naturlig ventilasjon.
Det er etablert Flexit Roomie balansert ventilasjon på nr 23.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Bygget er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk fra kjøkken og bad.
Det er etablert Flexit Roomie balansert ventilasjon på nr 23.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da deler av boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.22 Våtrom: 23

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2023/2024

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk.

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig belegg i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - 90x90 Dusjnisje - 80cm baderomsinnredning med speil. - Gulvstående toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Rommet har tilluft via luftespalte. Avtrekk via mekanisk ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt. Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

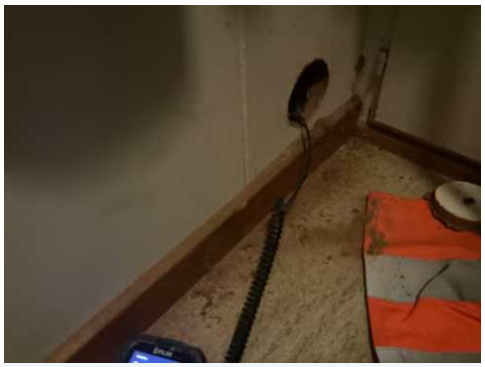
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er Ikke mulig å utføre fra tilstøtende rom. Fastmontert gjenstand/innredning som er vanskelig å flytte. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. TGIU settes da hulltaking ikke er gjennomført.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

6.23 Våtrom: 21



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.



Ingen oppkant ved terskel.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet.
Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone (dusj og servant)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, ikke etablert våtsoner og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet nå renoveres for å tilfredsstille dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.,

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.24 Øvrig: Overflate

Beskrivelse

Nr 23:
Gulv: Bellegg på bad i entre.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Nr 21
Gulv: Flis på bad. Parkett på kjøkken. Øvrige rom belegg.
Vegg: Trepanel alle rom.
Tak: Takess alle rom

6.25 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
- Ildsted plassert i begge stuer - Varmekabler på bad (nr 21) - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Løytevegen 21
3626 ROLLAG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Hel Tomannsbolig
Byggeår: 1972
BRA: 123 m^2
BRA-i: 119 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	12	3	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Løytevegen 21
3626 Rollag

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28084

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er adkomst til krypkjeller via inspeksjonsluke.
Krypkjeller har tilstrekkelig lufting.
Deler av krypkjeller er etablert med dampsperre mot grunn.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader pr.d.d, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier i treverk.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:.
- Som et forebyggende tiltak bør det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdører og vinduer i front av nr 23 er skiftet i 2022.
Vinduer og balkongdører i nr 21 fra 1971

Det ble registrert punktert vindusglass i nr 21 under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader eller behov for tiltak /justeringer utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Hovedparten utløpt

TG3 settes da flere av vinduene er svært værslitte, enkelte er tunge å åpne samt enkelt vindu som er punktert.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder/slitasje må det forventes utskiftning av flere vinduer.

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 21

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet.
Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone (dusj og servant)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, ikke etablert våtsoner og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet nå renoveres for å tilfredsstille dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.,

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med krypkjeller og ringmur.
Drenering er ikke vesentlig i denne sammenheng.
Det registreres dog terrengfall mot bygning med unødvendig fuktbelastning mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert 2 stk terrasser i betong på 8m2.
Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Tiltak er påkrevd.
Det må påregnes utvendig vedlikehold av rekkverk.

TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav iht krav ved oppføringsår i tillegg til slitasje/elde på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For lavt rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Trekledning er stedvis avsluttet for nær bakkenivå.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, men det registreres stedvis behov for vedlikehold.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da trekledning er over forventet levetid med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg til begrenset lufting, manglende musesperre og trekledning avsluttet for nære bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang.
Loftet er isolert med 15cm isolasjon.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre påvist, med det gjøres oppmerksom på forholdet.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes da det registreres svak lufting av konstruksjonen, musespor (avføring) samt fuktmerker i undertak.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte og muggvekst, som svekker bygningens strukturelle integritet og kan medføre helseproblemer for beboerne.
- Konsekvensen av musespor på loft kan være strukturelle skader og helseproblemer på grunn av gnaging på ledninger, forurensning med avføring og spredning av sykdommer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere mus på loft inkluderer å tette inngangspunkter, bruke musefeller eller gift, og sikre at området er rent og ryddig for å redusere tilgang til mat og hekkeplasser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ytterliggere kontroll ved fuktmerker i undertak bør påregnes. Tiltak vurderes deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå. Deler av taktekkingen er nedsnødd på befaring så kontrollen er begrenset.
Taket er tekket med shingel.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll noe tegn til svakhet rundt gjennomføringer.
Shingel har en forventet levetid på ca 25år
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertak trolig er fra byggeår, taktekking med ukjen alder samt usikkerhet rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på taktekking må det forventes planlegging om utskiftning.
Det kan ikke gies noe garanti på tekking da produktene er over forventet levetid.
- En Ytterliggere kontroll rundt gjennomføringer bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 1. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 19 høydeforskjell i kjøkken. (21)
Ved nivelering av laser registreres det 11mm høydeforskjell på soverom 1. (21)
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken: 21

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år (estimert)

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Deler av avløpsrør er skiftet i 2023/2024 (nr 23)
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Deler av avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i krypkjeller
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både rør i rør og kobber.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med større sannsynlighet for skader.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.
Deler av vannrør ligger i uisolert i kald sone, med mulighet for frost.
Utvendige vannledninger ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert. Det antas at disse er fra byggeår.

TG2 settes da deler av vannrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
I tillegg settes tilstandsgraden da det er uisolerte vannledninger i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av vannrør som er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår i nr 21.
Anlegget er skiftet i 2023/2024 i nr 23..
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Numedal Elektro AS på utførte arbeider i nr 23. Øvrig del av anlegget er fra før 01.01.1998 og det var ikke krav til samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes med bakgrunn i eldre anlegg i nr 21, uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Dette gjelder i nr 21.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygget er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk fra kjøkken og bad.
Det er etablert Flexit Roomie balansert ventilasjon på nr 23.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da deler av boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 23

Oppsummering av fukt

Hulltaking er Ikke mulig å utføre fra tilstøtende rom. Fastmontert gjenstand/innredning som er vanskelig å flytte.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
TGIU settes da hulltaking ikke er gjennomført.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Badet i nr 21 er utvidet med opprinnelig garderobe. Det er ikke byggesøkt og således ikke godkjent som beboelsesrom

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert brannskille mellom enhetene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2025

Rapportdato
7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Erik Bekkjorden** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Paul Olav Brevig** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Stian Bekkjorden** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Løytevegen 21, 3626 Rollag**						
Kommunenr:	**3336**	Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**18**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1972**						
Boligtype:	**Hel Tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av løsmasser.
- Boligen er oppført med ringmur av betong.
- Krypkjeller
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med pappshingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje Løytevegen 23	61	59	2	0	8
1. etasje Løytevegen 21	62	60	2	0	8
Totalt m²	**123**	**119**	**4**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje Løytevegen 23	59	59	0	- Entre - Bad - Soverom 1 - Soverom 2 - Stue/Kjøkken	
1. etasje Løytevegen 21	60	57	3	- Entre/Hall - Bad - Kjøkken - Stue - Soverom	- Bod
Totalt m²	**119**	**116**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med krypkjeller og ringmur.
Drenering er ikke vesentlig i denne sammenheng.
Det registreres dog terrengfall mot bygning med unødvendig fuktbelastning mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnforhold av sand/leire/løsmasse.
Ringmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under hele bygget.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fukt i treverk:
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 16%.

Luftfuktighet:
Relativ luftfuktighet forteller når lufta er så fuktig at mugg kan vokse eller støvmidd trives. Om vinteren, det vil si i fyringssesongen, skal relativ luftfukt være mellom 20% og 40% i de varme oppholdsrommene. I kjøligere rom (15 til 18°C) kan luftfukten være opp til 50%. Om sommeren kan luftfukten ligge høyere, men bør ikke over 60%.

Duggpunkt:
Duggpunkt må holdes under 10 °C, og helst under 8°C. Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst.

Det er utført kontroll med Protimeter MMS3.
Luftfuktighet: 32%
Fukt i treverk: 18,2%
Duggpunkt: 3,8C

Resultatene er over anbefalte verdier.

Oppsummering av krypkjeller	TG-3

Det er adkomst til krypkjeller via inspeksjonsluke.
Krypkjeller har tilstrekkelig lufting.
Deler av krypkjeller er etablert med dampsperre mot grunn.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader pr.d.d, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:.
- Som et forebyggende tiltak bør det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert 2 stk terrasser i betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det er etablert 2 stk terrasser i betong på 8m2.
Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Tiltak er påkrevd.
Det må påregnes utvendig vedlikehold av rekkverk.

TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav iht krav ved oppføringsår i tillegg til slitasje/elde på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For lavt rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdører og vinduer i front av nr 23 er skiftet i 2022.
Vinduer og balkongdører i nr 21 med datostempling 1971

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Balkongdører og vinduer i front av nr 23 er skiftet i 2022.
Vinduer og balkongdører i nr 21 fra 1971

Det ble registrert punktert vindusglass i nr 21 under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader eller behov for tiltak /justeringer utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Hovedparten utløpt

TG3 settes da flere av vinduene er svært værslitte, enkelte er tunge å åpne samt enkelt vindu som er punktert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder/slitasje må det forventes utskiftning av flere vinduer.

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.6 Yttervegger



Trekledning avsluttet for nær bakkenivå.



Begrenset lufting bak kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
- Trekledning er stedvis avsluttet for nær bakkenivå.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, men det registreres stedvis behov for vedlikehold.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da trekledning er over forventet levetid med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg til begrenset lufting, manglende musesperre og trekledning avsluttet for nære bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Synlig fuktmerke



Musespor



Lufting avsluttet på loft.



Synlig fuktmerker.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang.
Loftet er isolert med 15cm isolasjon.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre påvist, med det gjøres oppmerksom på forholdet.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes da det registreres svak lufting av konstruksjonen, musespor (avføring) samt fuktmerker i undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte og muggvekst, som svekker bygningens strukturelle integritet og kan medføre helseproblemer for beboerne.
- Konsekvensen av musespor på loft kan være strukturelle skader og helseproblemer på grunn av gnaging på ledninger, forurensning med avføring og spredning av sykdommer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere mus på loft inkluderer å tette inngangspunkter, bruke musefeller eller gift, og sikre at området er rent og ryddig for å redusere tilgang til mat og hekkeplasser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ytterliggere kontroll ved fuktmerker i undertak bør påregnes. Tiltak vurderes deretter.



Deler av konstruksjonen har begrenset lufting.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå. Deler av taktekkingen er nedsnødd på befaring så kontrollen er begrenset.
Taket er tekket med shingel.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll noe tegn til svakhet rundt gjennomføringer.
Shingel har en forventet levetid på ca 25år
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertak trolig er fra byggeår, taktekking med ukjen alder samt usikkerhet rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder på taktekking må det forventes planlegging om utskiftning.
Det kan ikke gies noe garanti på tekking da produktene er over forventet levetid.
- En Ytterliggere kontroll rundt gjennomføringer bør påregnes.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 1. (23)
Ved nivelering av laser registreres det 19 høydeforskjell i kjøkken. (21)
Ved nivelering av laser registreres det 11mm høydeforskjell på soverom 1. (21)
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue x 2.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.13 Kjøkken: 23

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken er oppført i 2023/2024.

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt ermontert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 28år

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken med ukjent alder.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år (estimert)

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Badet i nr 21 er utvidet med opprinnelig garderobe. Det er ikke byggesøkt og således ikke godkjent som beboelsesrom

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke etablert brannskille mellom enhetene.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Avløpsrør



Stakeluke påvist i krypkjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken (nr 23)

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Deler av avløpsrør er skiftet i 2023/2024 (nr 23)
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Deler av avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i krypkjeller
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.17 Vannledninger



Rørskap plassert på bad. (23)

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført nytt rør i rør opplegg til nr 23 i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Øvrig del av anlegget antas være av eldre dato.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Stoppekran plassert i krypkjeller.



Samlestokk plassert i krypkjeller.

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med både rør i rør og kobber.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med større sannsynlighet for skader.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.
Deler av vannrør ligger i uisolert i kald sone, med mulighet for frost.
Utvendige vannledninger ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert. Det antas at disse er fra byggeår.

TG2 settes da deler av vannrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
I tillegg settes tilstandsgraden da det er uisolerte vannledninger i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av vannrør som er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap i nr 23



Sikringsskap i nr 21

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer i nr 23 Skrusikringer i nr 21	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført nytt elektrisk anlegg i nr 23.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår i nr 21.
Anlegget er skiftet i 2023/2024 i nr 23..
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Numedal Elektro AS på utførte arbeider i nr 23.
Øvrig del av anlegget er fra før 01.01.1998 og det var ikke krav til samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes med bakgrunn i eldre anlegg i nr 21, uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Dette gjelder i nr 21.

6.19 Varmtvannsbereder: (23)

Plassering bereder
Krypkjeller

Fundament
Plassert på terreng.

Årstall
2023

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er direkte tilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 18år

6.20 Varmtvannsbereder: (21)

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i våtrom med tilfredstillende avrenning mot sluk.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Bygget er etablert med naturlig ventilasjon.
Det er etablert Flexit Roomie balansert ventilasjon på nr 23.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Bygget er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk fra kjøkken og bad.
Det er etablert Flexit Roomie balansert ventilasjon på nr 23.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da deler av boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.22 Våtrom: 23

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2023/2024

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk.

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig belegg i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - 90x90 Dusjnisje - 80cm baderomsinnredning med speil. - Gulvstående toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Rommet har tilluft via luftespalte. Avtrekk via mekanisk ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt. Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

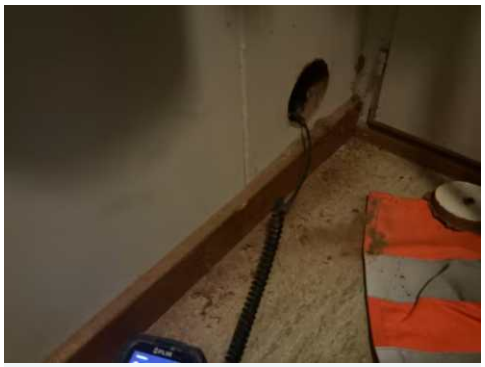
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er Ikke mulig å utføre fra tilstøtende rom. Fastmontert gjenstand/innredning som er vanskelig å flytte. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. TGIU settes da hulltaking ikke er gjennomført.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

6.23 Våtrom: 21



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.



Ingen oppkant ved terskel.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet.
Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone (dusj og servant)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, ikke etablert våtsoner og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet nå renoveres for å tilfredsstille dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.,

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.24 Øvrig: Overflate

Beskrivelse

Nr 23:
Gulv: Bellegg på bad i entre.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Nr 21
Gulv: Flis på bad. Parkett på kjøkken. Øvrige rom belegg.
Vegg: Trepanel alle rom.
Tak: Takess alle rom

6.25 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
- Ildsted plassert i begge stuer - Varmekabler på bad (nr 21) - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hallingdal

Oppdragsnr.
96251026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Erik Bekkjorden	Stian Bekkjorden

Selger 3 navn
Paul Olav Brevig

Gateadresse
Løytevegen 21

Poststed	Postnr
ROLLAG	3626

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 96251026

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sanitær opplegg
Arbeid utført av	Jansen Freriksen vvs teknikk as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt tettesjikt - Gulvbelegg for våtrom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter på gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For å forhindre mugg/sopp under bjelkelag i krypkjeller ble det boret større hull i mur for mer sirkulasjon av luft.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I Løytevegen 23 er alt el anlegg gjort på nytt.
Arbeid utført av	Numedal installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96251026

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I leilighet 23 er innvendige boder gjort om til 1stk kontor.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført verdivurdering i 2023. Blir nå utført tilstandsrapport før salg.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96251026

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 96251026

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Erik Bekkjorden	e3fa8a3315815615276dd565f7b496d5be4a3e67	20.02.2025 08:36:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Bekkjorden	89455c11d39b270e5e1a33faadb4ef085444adcd	20.02.2025 08:38:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Olav Brevig	c4e388ea450661d7430702412db93eef27eae575	20.02.2025 08:35:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 96251026

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ROLLAG KOMMUNE

Plan- og utvikling

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**18**	Festenr:		Seksjonsnr:	
	Løytevegen 21,3626 Rollag						

Reguleringsplan.

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan?	x	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?	Se kommentar	
Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?		x

Kommentarer:

Eiendommen hører inn under reguleringsplanen – Rollag boligfelt

Rollag kommune

Retur: Vrågåvegen 10,3626 ROLLAG
Org.nr: 964963282MVA

FAKTURA

Brevig Paul Olav
Maries Vei 45d
3610 KONGSBERG

Org.nr.	964963282MVA
Kundenummer	8989
Fakturanummer	32505894
Ordrenummer	805295
Fakturadato	06.02.2025
Forfallsdato	20.02.2025
Deres ref.	

Vår ref. Line Brekke, Tlf: 31 02 26 01, line.brekke@flesberg.kommune.no

Gjelder: Teknisk

Eiendom 48/18/0/0, Løytevegen 23

Beskrivelse	*Grunnlag*	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
16031 Renovasjon	1	stk	010225-280225	3954,00	3954,00	329,50 *
16051 Brannforebyggende avgift - bygning	1	stk	010225-280225	633,00	633,00	52,75
16120 Vannavgift	62	m2	010225-280225	38,00	2356,00	196,33 *
16122 Fastdel vann	1	stk	010225-280225	3793,00	3793,00	316,08 *
16130 Kloakkavgift	62	m2	010225-280225	55,00	3410,00	284,17 *
16132 Fastdel avløp	1	stk	010225-280225	3634,00	3634,00	302,83 *

Etter forfall blir det beregnet en rente på 12,5 % P.A. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.02.2025	**1 481,66**	**357,23**	**1 838,89**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1506 05 77797	1838,89		

KLIPP HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO1515060577797. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	8989
Fakturanummer	32505894
Fakturadato	06.02.2025
KID	10898916000325058947

GIRO

Betalings-frist 20.02.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

Brevig Paul Olav
Maries Vei 45d
3610 KONGSBERG

Betalt til

Rollag kommune
Vrågåvegen 10
3626 ROLLAG

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
10898916000325058947	1838	89	< 5 >	1506 05 77797	

Ordre: **72664**

Eiendom: **3336-48/18/0**
Løytevegen 21
Løytevegen 23
3626 Rollag
3626 Rollag

K33360007 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

LINADEMKO@GMAIL.COM, 20.02.2025 12:08:

Levert til kunde
Eiendomsskatt – kr 2550,-

Rollag kommune

Retur: Vrågåvegen 10,3626 ROLLAG
Org.nr: 964963282MVA

FAKTURA

Brevig Paul Olav
Maries Vei 45d
3610 KONGSBERG

Org.nr.	964963282MVA
Kundenummer	8989
Fakturanummer	32505893
Ordrenummer	805294
Fakturadato	06.02.2025
Forfallsdato	20.02.2025
Deres ref.	

Vår ref. Line Brekke, Tlf: 31 02 26 01, line.brekke@flesberg.kommune.no

Gjelder: Teknisk

Eiendom 48/18/0/0, Løytevegen 21

Beskrivelse	*Grunnlag*	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
16031 Renovasjon	1	stk	010225-280225	3954,00	3954,00	329,50 *
16051 Brannforebyggende avgift - bygning	1.5	stk	010225-280225	633,00	949,50	79,12
16120 Vannavgift	62	m2	010225-280225	38,00	2356,00	196,33 *
16122 Fastdel vann	1	stk	010225-280225	3793,00	3793,00	316,08 *
16130 Kloakkavgift	62	m2	010225-280225	55,00	3410,00	284,17 *
16132 Fastdel avløp	1	stk	010225-280225	3634,00	3634,00	302,83 *

Etter forfall blir det beregnet en rente på 12,5 % P.A. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.02.2025	**1 508,03**	**357,23**	**1 865,26**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1506 05 77797	1865,26		

KLIPP HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO1515060577797. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	8989
Fakturanummer	32505893
Fakturadato	06.02.2025
KID	10898916000325058939

GIRO

Betalings-frist 20.02.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

Brevig Paul Olav
Maries Vei 45d
3610 KONGSBERG

Betalt til

Rollag kommune
Vrågåvegen 10
3626 ROLLAG

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
10898916000325058939	1865	26	< 0 >	1506 05 77797	

Ordre: **72664**

Eiendom: **3336-48/18/0**
Løytevegen 21
Løytevegen 23
3626 Rollag
3626 Rollag

K33360006 Vei, vann og avløpsforhold

LINADEMKO@GMAIL.COM, 20.02.2025 12:04:

Levert til kunde

Vei, vann og avløp – tilkoblet kommunalt nettverk.

Ordre: **72664**

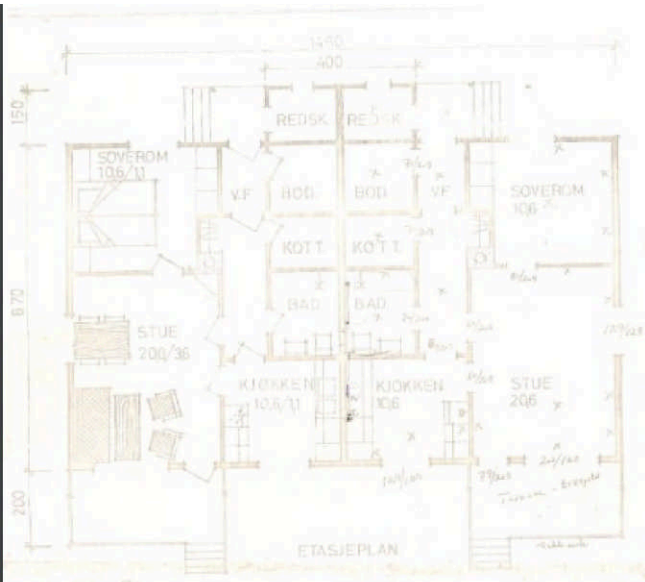
Eiendom: **3336-48/18/0**
Løytevegen 21
Løytevegen 23
3626 Rollag
3626 Rollag

K33360009 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

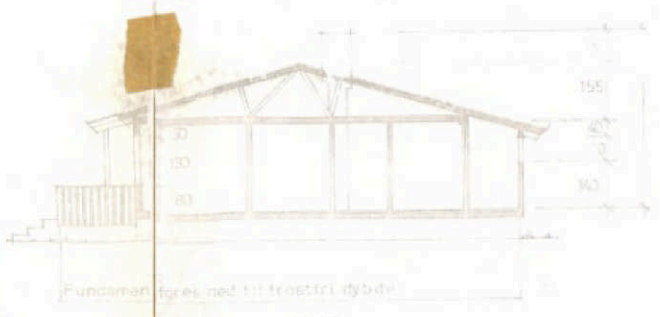
LINADEMKO@GMAIL.COM, 20.02.2025 12:08:

Levert til kunde

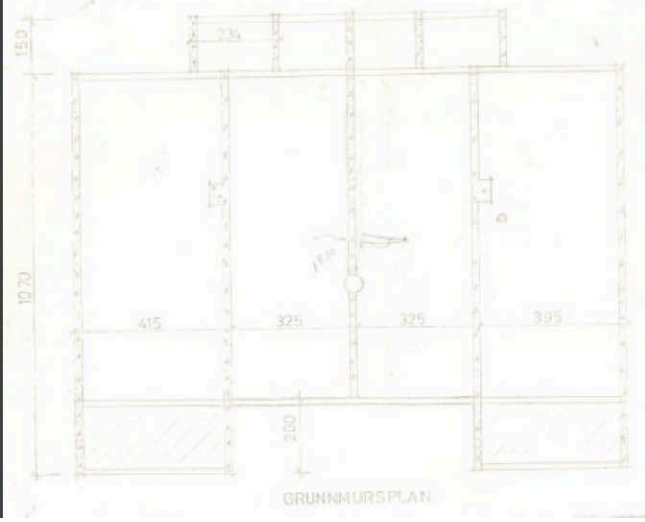
Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.



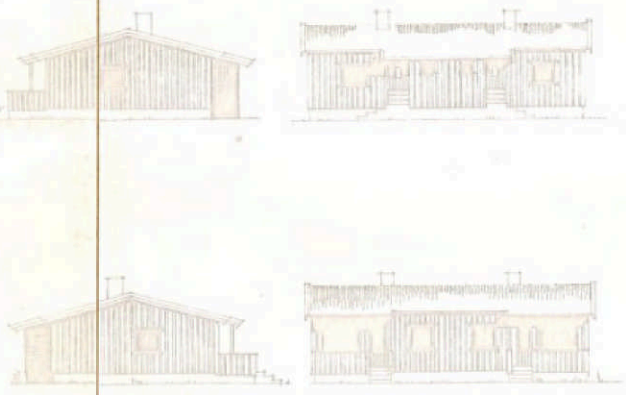
ETASJEPLAN



SNITT



GRUNNMURSPLAN



FASADER

PLASS TIL BODKJ STEMPEL

HUSBANKENS REG NR
DATO

REV
BYGGHERRE
BYGGESTED
KOMMUNE

Mesterhus Bodø II

type 64

VERTIKALT DELT 2 MANNSBOLIG

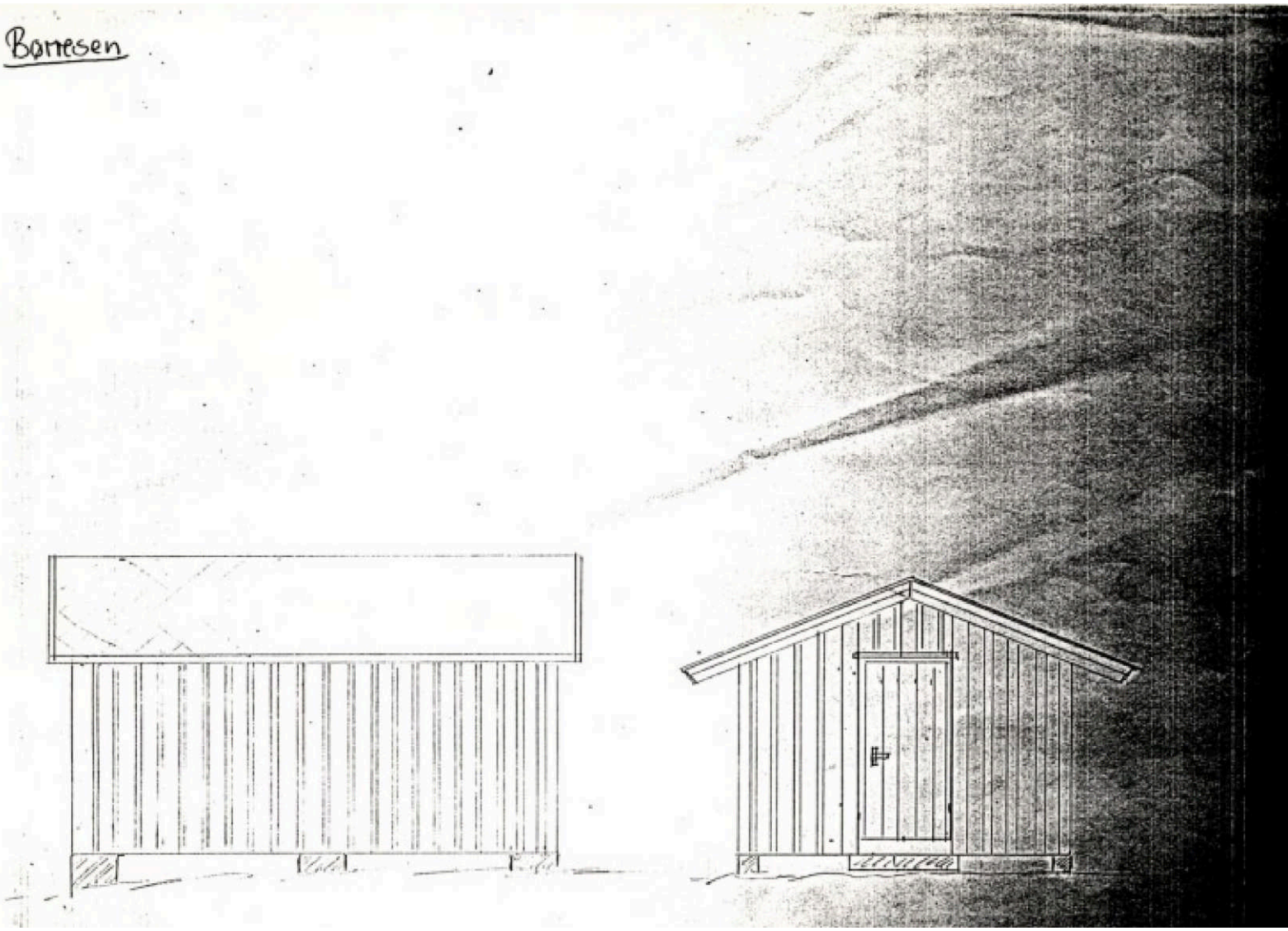
PLAN OG SNITT I MÅL 1:100

FASADER I MÅL 1:200

LEIEAREAL 51 m²

K-G Moldord arkitekt mnto

Bønesen



Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.02.2025 13:49

Eiendom 3336-48/18

Adresser (2)

Adresse	Poststed
Løytevegen 21	3626 Rollag
Løytevegen 23	3626 Rollag

Eierforhold (6)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bekkjorden Stian Meierisvingen 6 3628 Veggli	131000	Hjemmelshaver	1/3		Bosatt
Bekkjorden Knut Erik Fjøsevegen 93 3628 Veggli	250297	Hjemmelshaver	1/3		Bosatt
Brevig Paul Olav Maries Vei 45d 3610 Kongsberg	241097	Hjemmelshaver	1/3		Bosatt
Bekkjorden Knut Erik Fjøsevegen 93 3628 Veggli	250297	Hjemmelshaver	1/3		Bosatt
Bekkjorden Stian Meierisvingen 6 3628 Veggli	131000	Hjemmelshaver	1/3		Bosatt
Brevig Paul Olav Maries Vei 45d 3610 Kongsberg	241097	Hjemmelshaver	1/3		Bosatt

1995 003

KORRIGERTE REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE B, ROLLAG KOMMUNE GJELDENDE FOR TOMT 36 - 48

BESTEMMELSENE ERSTATTER DE STADFESTEDE REGULERINGSBESTEMMELSER, FRA 6.1.1982

§ 1

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense, utarbeidet mai 1995 i målestokk 1:1000. Reguleringsplan for område A er tegnet inn, med de endringer bygningsrådet har tillatt opp gjennom årene.

§ 2

Hovedformålet med reguleringsplanen er å klargjøre nye boligtomter i Rollag.
Bygninger skal plasseres innen byggelinjene som er vist på planen, og adkomstveger skal legges som vist på planen.

§ 3

I boligområdene kan det oppføres frittliggende boliger inntil 1 ½ etasjer i tillegg til sokkeletasje.
Maksimal gesimshøgde settes til 7 m, og maksimal mønehøgde settes til 9 m.
Det tillates takoppbygg som ark o.l.. Bygningene bør ha saltak, takvinkel 22 - 40 grader.

§ 4

Bygningenes grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.

§ 5

For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt oppstillingsplass for minst en bil, for leilighet 1 ½ plass. Garasjeplassering og biloppstinngsplass skal vises på byggemelding for bolig. Garasje/uthus kan oppføres med maksimalt 50m². Garasje/uthus kan plasseres nær tomtegrense, men ikke nærmere enn at takstikk holdes innen egen grunn.

§ 6

Mot nabo og regulert vei kan det settes opp gjerde eller hekk som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 8

I veiers frisiktsoner må ikke sikthindrende vegetasjon, byggverk m.m. settes opp i høyde over 0,5 m i forhold til de tilstøtende veiers nivå.

§ 9

Bygningsrådet har ansvaret for i å ivareta bebyggelsens tilpasning til hverandre og til naturen. Bygningenes farge bør godkjennes av bygningsrådet, om fargen ikke passer inn kan bygningsrådet kreve bygningen malt om på byggherrens bekostning.

§ 10

I friområdet kan bygningsrådet tillate aktiviteter som har naturlig tilknytning til friområdene som leikeplass, skibakke, akebakke, skiløype.
Opparbeidelse av friområde skal skje etter godkjent plan av bygningsrådet.

§ 11

I område for landruk/skogbruk er det ikke tillatt å føre opp bygninger.

§ 12

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rollag kommune.

Rollag 2.5.95

oet

Ordre: **72664**

Eiendom: **3336-48/18/0**
Løytevegen 21
Løytevegen 23
3626 Rollag
3626 Rollag

K33360008 Restanser og legalpant

LINADEMKO@GMAIL.COM, 20.02.2025 12:08:

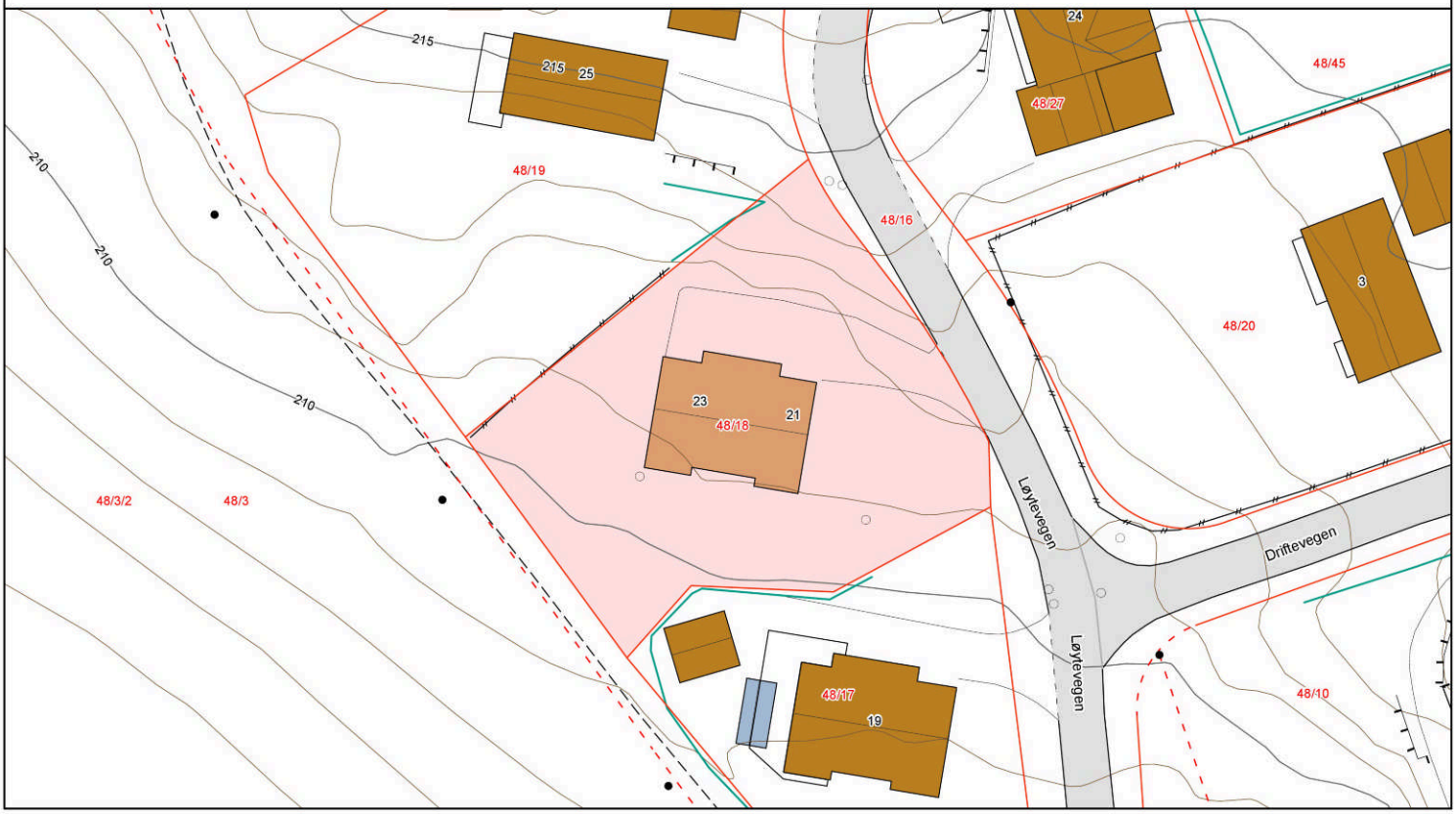
Levert til kunde
Restanser med forfall 20/2.2025.

Det er to fakturaer på eiendommen. Løytevegen 21 og 23. Dette gjelder termin 2. Eiendomsskattegebyr blir utfakturert for januar, febuar og mars på termin 3. se vedlegg.

Oversiktskart

Adresse: **Løytevegen 21, 3626 Rollag**
Gnr/Bnr: **3336/48/18/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1297 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.02.2025



Matrikkelkart

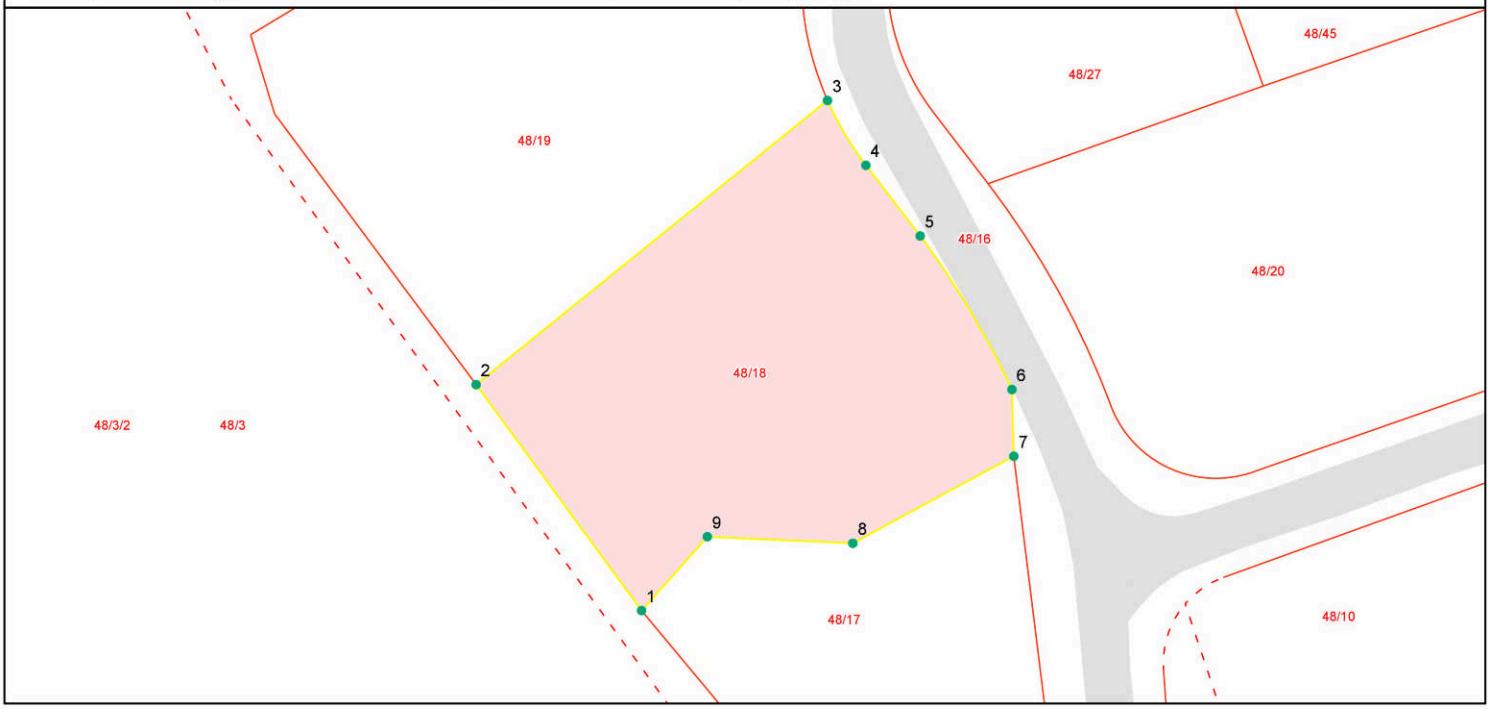
Adresse: **Løytevegen 21, 3626 Rollag**
Gnr/Bnr: **3336/48/18/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1297 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1297 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6663566.52	181991.35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	26.17	0
2	6663587.62	181975.88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	42.24	0
3	6663614.17	182008.74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.06	29.038
4	6663608.11	182012.33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.33	0
5	6663601.51	182017.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.74	78.956
6	6663587.17	182025.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.23	0
7	6663580.94	182026.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	17.11	0
8	6663572.81	182011.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	13.62	0
9	6663573.42	181997.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	9.24	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.02.2025 13:48

Eiendom 3336-48/18 Aldersbustad ii

Bruksnavn	Aldersbustad ii				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.04.1972	Andel	
Kommunenr	3336	Oppgitt areal	1300 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	48	Beregnet areal	1296,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	18	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Løytevegen 21	3626 Rollag	Li	Rollag	Rollag
Løytevegen 23	3626 Rollag	Li	Rollag	Rollag

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.04.1972	Skylddeling	3336-48/16	Avgiver	-1300
		3336-48/18	Mottaker	1300
01.01.2020	Omnummerering	3336-48/18	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3336-48/18	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194668643			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	194668635			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Løytevegen 21

SKOLER

Veggli skole (1-10 kl.) 144 elever, 12 klasser	15 min 14.2 km
Numedal videregående skole 210 elever, 12 klasser	31 min 32.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	47 min 50.2 km

SPORT

Rollag skole	4 min
Flesberg svømmehall	26 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rollag sentrum Linje 420, 426, 428	4 min 0.3 km

BARNEHAGER

Rollag barnehage (1-5 år) 24 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

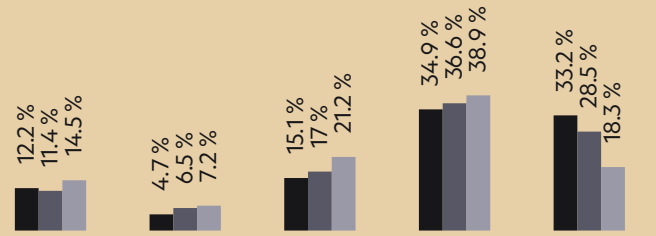
Nærbutikken Rollag	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nærbutikken Rollag 4 min

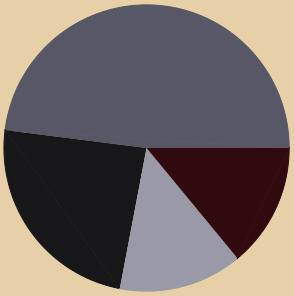
ALDERSFORDELING



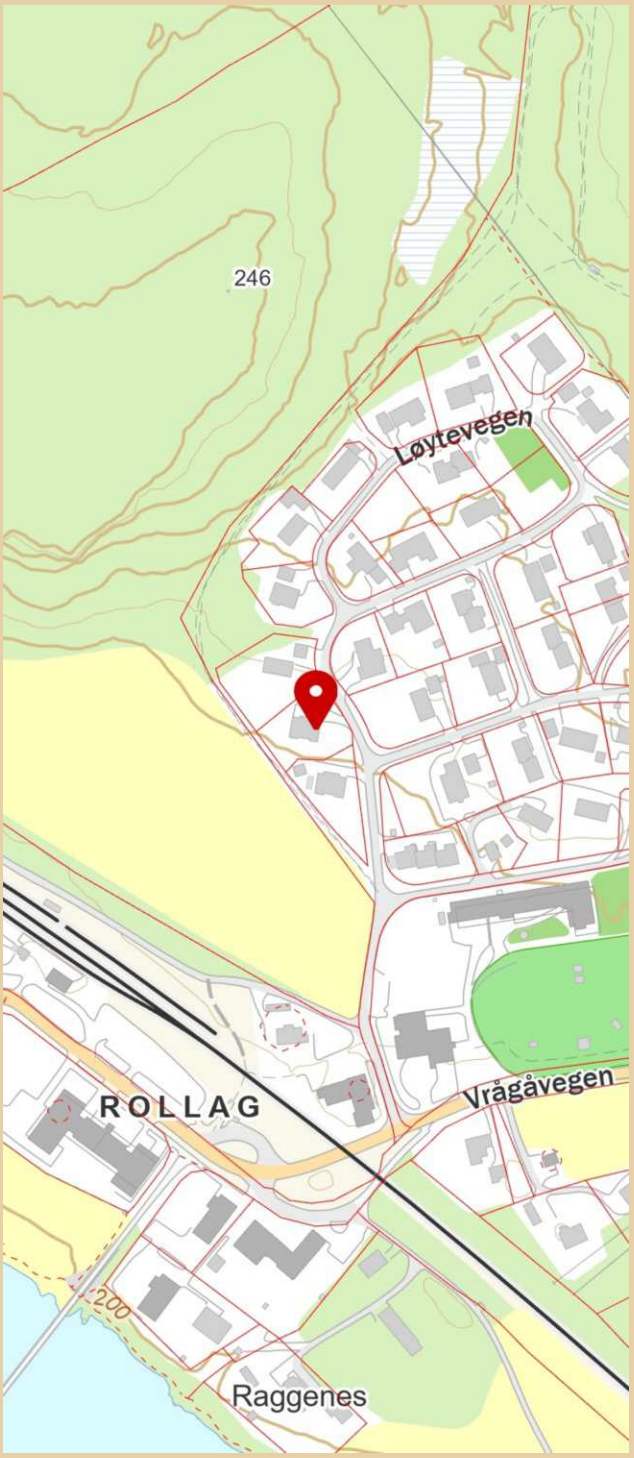
Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: LI	177	118
Kommune: Rollag	1 370	861
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



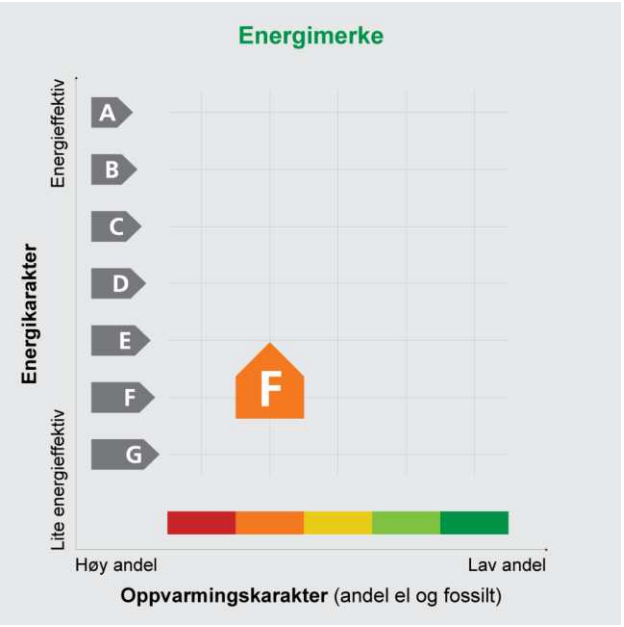
- 24% i barnehagealder
- 48% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Løytevegen 21
Postnr	3626
Sted	ROLLAG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	48
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	194668635
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-621867
Dato	09.12.2015



Eier	ROLLAG KOMMUNE
Innmeldt av	Jan Erik Bråtner

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løytevegen 21
Postnr/Sted: 3626 ROLLAG
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.12.2015 11:24:40
Energimerkenummer: A2015-621867
Ansvarlig for energiattesten: ROLLAG KOMMUNE
Energimerking er utført av: Jan Erik Bråtner

Gnr: 48
Bnr: 18
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 194668635

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løytevegen 21 og 23, 3626 Rollag
Gnr. 48, Bnr. 18, Rollag kommune.

Oppdragsnummer:
96251026

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS
Saksbehandler: Morten Liavaag
Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 950 49 850
E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
