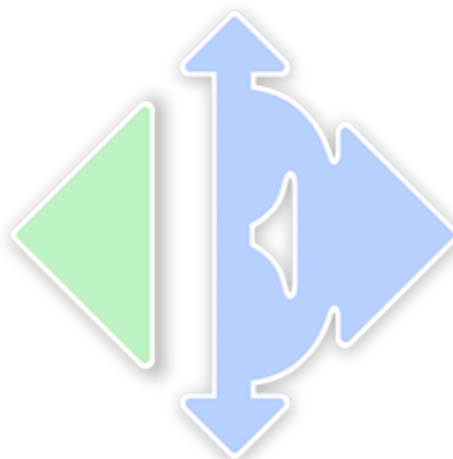




Enebolig
Sundbyvegen 20
2074 Eidsvoll Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/08/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:97, Bnr: 24
Hjemmelshaver:	Karen Emilsens dødsbo v/Else Furuset, Kirstin Bråthen, Stine Kristoffersen, Liv og Olav Emilsen
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 374,8 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggear:	Antatt ca 1920

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.08.2024

Sol og 18 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

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

Da dette er et dødsbo og eiere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen.

Oppdragsgiver:

Else Furuseth, Kirstin Bråthen, Stine Kristoffersen, Liv og Olav Emilsen

Tilstede under befaringen:

Terje Braathen, Else Furuseth, Kirstin Bråthen, Stine Kristoffersen.

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruset ankomstområde og noe kupert terreng. Gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig antatt oppført i ca 1920 og tilbygg oppført i ukjent år. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i pusset mur. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringdagen, Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner på bad og vaskerom, varmepumpe i trapp. Peisovn på stue, kjøkken i 1.etasje og på soverom 2 i 2.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 12.08.2024.

Det er ikke fremlagt eller innhentet kommunale opplysninger for utarbeidelse av denne rapporten.

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

Kjellervegger: Ubehandlet pusset mur.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Tapet, malte plater og malt mur.

1.etasje tak/himlinger: Malte plater.

1.etasje gulv: Malte plater og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malte plater og malt mur.

2.etasje tak/himlinger: Malte plater og ubehandlet trepanel.

2.etasje gulv: Malt furugulv, vinylbelegg og ubehandlet furugulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre, gang med trapp og stue.

2.etasje: Gang med trapp, bod (uinnredet rom), soverom 1 og soverom 2:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i normalt grei stand, det noe heksesot i tak i 2.etasje, små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. Stedvis knirk i gulv og bruksslitasje på overflaten. TG2

Lakkert og malt tretrapp opp til 2.etasje og ubehandlet tretrapp ned til kjelleretasjen.

Stedvis knirk og bruksslitasje på overflaten som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Trapp ned til kjeller er bratt og har ikke håndrekke. Grunnet alder og bruksslitasje settes tilstandgrad TG2.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktstøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på kjøkken og stue på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på stue 1.etasje.(normalt iht. til alder/ byggeår).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- I 2007 ble uthus revet og oppført ny garasje med bod.
- 2006/2027 det ble byttet ut, ytterdør, utvendig trepanel kledning og yttertak.
- 2001 ble det byttet vinduer i 2.etasje og 1.etasje.

Kommentar:

Tømrer Hogne Furusetth og tømrer Ulf Grasmø som har satt opp garasjen, byttet vinduer, ytterdør, utvendig kledning og yttertak.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjelleretasje	10					10
1.etasje	58			7	58	
2.etasje	52				44	8
SUM BYGNING	120	0	0	7	102	18
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje med bod		37		11		37
SUM BYGNING	0	37	0	1	0	37
SUM BRA	37					

BRA-i:

120m².

Kjelleretasje: Matbod (uinnredet rom).

1.etasje: Entre, gang med trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, vaskerom, bod (uinnredet rom), soverom 1 og soverom 2.

BRA-e:

37m².

Garasje med bod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 120m².

Kjelleretasje: Matbod (uinnredet rom).

1.etasje: Entre, gang med trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, vaskerom, bod (uinnredet rom), soverom 1 og soverom 2.

BRA-e: 37m².

Garasje med bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 157m².

Kjelleretasje: Matbod (uinnredet rom).

1.etasje: Entre, gang med trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, vaskerom, bod (uinnredet rom), soverom 1 og soverom 2.

Garasje med bod.

TBA: 18m².

Entreveranda 3m².

Veranda 5m².

Markterrasse utenfor garasjen 11m².

P-rom: 102m².

1.etasje: Entre, gang med trapp, bad, kjøkken og stue 58m².

2.etasje: Gang med trapp, vaskerom, soverom 1 og soverom 2 44m².

S-rom:

Kjelleretasje: Matbod (uinnredet rom) 10m².

2.etasje: bod (uinnredet rom) 8m².

Garasje med bod 37m².

Målt takhøyde i bod kjelleretasje 2,03m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,30m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasjer 1,45m - 2,32m.

2.etasje har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 52m² + AHL 2m² = GUA 54m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 26m² oppført i 2007 og bod med utvendig adkomst på 11m². Garasjen har saltak teknet med takstein og undertak i trekonstruksjoner, støpt fundament til grunn og grunnmur i lettklinkerbetong. Uisolert garasje og bod oppført med lakkerte trepanelvegger. Manuell port og ytterdør for uisolert rom.

Det settes ikke tilstandsgrad for garasjen og utebod. TGIU

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

Det mangler mønebånd.

Ytterkledning framstår i god stand, har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Yttertak framstår i grei stand men har behov for vask

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Det er små avflassing av betongoverflaten ved garasjeport.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn og at det kan være sviktende drenering.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut til terreng.

Bod innvendig framstår i god stand med noe bruksslitasje på overflaten.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

26/08/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset mur fra byggeår.

Det er avskalling av puss på grunnmur og små riss, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble målt noe høye fuktverdeier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag på vegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på enkelte steder. TG2

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2001 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2

Det er stedvis svartesopp på ytterkledningen rundt hele boligen og noe tørrsprekker. Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Det er stedvis tørrsprekker på omramminger rundt vinduer. TG2

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2000.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overfalte antatt produsert fra 2000. TG1

Innvendige dører med glatt overflate antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til vaskerom subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2006/2007.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

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

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

Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2

Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2006/2007.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Utkast på nedløp på fremsiden av boligen er løst, hjemmelshaver skal feste utkast før salg.

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

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

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

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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glatt takstein fra 2006/2007 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det mangler mønebånd. TG2

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er fuktskjolder på skorsteinen i krypeloft og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovn på soverom i 2.etasje og på stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Gnistplate (gulvplate) under peisovn på soverom er noe for kort og det står for nære brennbart materialer (tregulv). TG2

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe museekskremerter på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavelvegg. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 18m².

Entreveranda på 3m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkshøyde på 82cm. Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Veranda med overbygg på 5m² med adkomst via stue 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og på 70cm.

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Markterrasse utenfor garasjen på 11m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord fremstår i grei stand men har behov for vask og behandling i nær fremtid.

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Vinyltapet.
Tak/himling: Malte plater.

Bad antatt fra sent 1970 tallet inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
WC på sokkel.
Utenpåliggende rør, montert på vegg.
Vegghengt stråleovn.

Det er ikke tilstrekkelig tett inn til vegg ved rørgjennomføringen ved servantskap. TG2
Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran og ventilasjon. TG2

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

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

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



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1970 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra antatt 1970 tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse ned i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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

7.2 Vaskerom 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte plater.

Vaskerom antatt fra 1970 tallet inneholder:

Vegghengt vaskekum med vegghengt ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1

Varmtvannsbereeder. Se punkt 10.2.

Det er ikke tilstrekkelig tett inn til vegg ved rørgjennomføringen ved servantskap. TG2

Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det påberegnes å oppgradere vaskerommet ved økt bruk og dagen krav til ventilasjon og membran. TG2

Det fuktsveller på undersiden av veggplater og ved blandebatteriet. TG2

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

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

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



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1970 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra antatt fra 1970 tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse ned i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1968

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Vinyltapet mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken antatt fra 1970 tallet inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med stålvaske og ett-greps blandeblender.

Hvitevarer: Komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller - matbod

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Ubehandlet pusset mur.

Tak/himling: Trepanel med synlig bjelkelag.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

Stedvis avflassing av pusset overflate. TG2

Vindu og veggventil var tildekket med isolasjon på befaringsdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får tilstrekkelig ventilering. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalget steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjelleretasjen. Se punkt 10.3. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
 Mesteparten av røroppheng er malt som ikke anbefales. TG2
 Røroppheng fra 1968 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt ca 1980
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner på bad og vaskerom, varmepumpe i trapp. Peisovn på stue, kjøkken i 1.etasje og på soverom 2 i 2.etasje.

Panelovner, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshavere melder ingen avvik.

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

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018/2019

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg i gang 2.etasje.
Automatsikringer og skrusikringer.
10 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på el-tilsyn eller utførte el-arbeider i boligen.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Da dette er et dødsbo og eiere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avskalling av puss på grunnmur og små riss, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2 Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag på vegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på enkelte steder. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Det er stedvis svertesopp på ytterkledningen rundt hele boligen og noe tørrsprekker. Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Det er stedvis tørrsprekker på omramminger rundt vinduer. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Dør inn til vaskerom subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2 Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det mangler mønebånd. TG2 Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv. TG2 Det er fuktskjolder på skorsteinen på kryploft og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2 Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2. Gnistplate (gulvplate) under peisovn på soverom er noe for kort og det står for nære brennbart materialer (tregulv). TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe museekskremer på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2 Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavelvegg. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er ikke tilstrekkelig tett inn til vegg ved rørgjennomføringen ved servantskap. TG2 Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran og ventilasjon. TG2
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse ned i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.1	Vaskerom 2.etasje Overflate vegger og himling

	Det er ikke tilstrekkelig tett inn til vegg ved rørgjennomføringen ved servantskap. TG2 Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det påberegnes å oppgradere vaskerommet ved økt bruk og dagen krav til ventilasjon og membran. TG2 Det fuktsveller på undersiden av veggplater og ved blandebladet. TG2
7.2.2	Vaskerom 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Vaskerom 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse ned i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2
9.1.1	Kjeller - matbod Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2 det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2 Stedvis avflassing av pusset overflate. TG2 Vindu og veggventil var tildekket med isolasjon på befaringdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får tilstrekkelig ventilering. TG2
9.1.2	Kjeller - matbod Gulvets overflate
	Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2
9.1.3	Kjeller - matbod Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjelleretasjen. Se punkt 10.3. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør. TG1 Mesteparten av røroppheng er malt som ikke anbefales. TG2 Røroppheng fra 1968 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2