

Enebolig
Buråsvegen 19
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 20/05/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:122, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Jon Petter Kvernevik og Karianne Sæten Kvernevik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 300,6 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat septiktank
Regulering:	LNRF Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 8 329,91 i 2024
Forsikringsforhold:	Toten Sparebank
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.05.2025

Oppholdsvær og 17 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer 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.

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

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende

Oppdragsgiver:

Jon Petter Kvernevik og Karianne Sæten Kvernevik

Tilstede under befaringen:

Jon Petter Kvernevik

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med noe kupert terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og kjelleretasje oppført i 1990. Huset har saltak tekket med suplater og takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset lettklinkerbetong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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 peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje, panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 16.05.2025
- Egenerklæringsskjema 15.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 15.05.2025
- Samsvarserklæring utført av GARDERMOEN ELEKTRO AS den 13.05.2025
- Samsvarserklæring utført av DAL ELEKTRISKE AS 04.10.2021
- Samsvarserklæring utført av NORDENGEN AS 20.08.2019
- Ferdigattest for tilbygg/bolig 23.09.1989
- Byggetegninger fra flere årganger

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

Loftvegger: Malt/lakkert trepanel.

Loftet/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

Loftgulv: Laminat.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, våtromsplater, malt/lakkert trepanel og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel og malte MDF plater.

1.etasje gulv: Parkett, laminat og vinylbelegg.

Kjellervegger: Malt pusset mur.

Kjellertak/himlinger: Malte plater.

Kjellergulv: Malt betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftetasje: Loftstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.

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

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er noen små hull etter gamle fester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Parkettgulv på stue/gang og laminatgulv på soverom 2 fremstår med en del bruksslitasje og slitemerker på overflaten. TG2

Resterende gulv i boligen fremstår i normalt grei stand. TG1

Trapp opp til loftetassen med lakkerte trinn, repos, sidevanger og håndrekker:

Trapp fremstår i normalt grei stand, det er noe slitemerker på enkelt trinn som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i gang på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl og belegg er 15 - 35 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Badet er renoveret i 2014 med godkjente våtroms plater og monterte etter gjeldende utførelse fra leverandøren i dette tilfelle, Fibo våtromsplater. Legging av vinylbelegg utført av Sletvold AS Jessheim.

- Skifte av sikringsskap, montering av el-lader, nytt stikk til varmepumpe.

- Utført el-sjekk i år 2025.

- Monter elbillader.

- Satt opp enkle terrasser som egeninnsats.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loftetasje	35			13		
1.etasje	91			49		
Kjelleretasje		34		13		
SUM BYGNING	126	34	0	75		
SUM BRA	160					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		35				
Garasje/bod		21				
Lekestue/bod		8		6		
SUM BYGNING	0	64	0	6		
SUM BRA	64					

BRA-i:

126m².

Loftetasje: Loftstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.

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

BRA-e:

98m².

Kjelleretasje med utvendig adkomst: Bod 1 og bod 2.

Garasje/bod.

Dobbel garasje.

Lekestue/bod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde 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/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 126m².

Loftetasje: Loftstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.

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

BRA-e: 98m².

Kjelleretasje med utvendig adkomst: Bod 1 og bod 2.

Garasje/bod.

Dobbel garasje.

Lekestue/bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 224m².

Loftetasje: Loftstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.

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

Kjelleretasje med utvendig adkomst: Bod 1 og bod 2.

Garasje/bod.

Dobbel garasje.

Lekestue/bod

TBA: 75m².

Loftetasje: Balkong.

1.etasje: Entréveranda, terrasse 1 og terrasse 2.

Kjelleretasje: Entréterrasse.

P-rom: 126m².

Loftetasje: Loftstue, innredet rom 1 og innredet rom 2.

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

S-rom: 34m².

Kjelleretasje med utvendig adkomst: Bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i loftetasjen fra 0.66m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37m.

Målt takhøyde i kjelleretasjen fra 2.31m - 2.34m.

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

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 35m² + AHL 26m² = GUA 61m². Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft ikke lagt til i GUA.

Det gjøres oppmerksom på at loftetasjen har to rom som brukes som soverom, men ifølge byggetegninger er disse rommene ikke bruksgodkjente og omtales som innredet rom 1 og innredet rom 2 i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført ca 2003/04. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Ytterkledning, yttertak fremstår i god stand, panelkledning og omramminger rundt porter er montert for nærmere terreng å står disponibel for funktinntreging.

Det mangler overligger i takrenner.

Garasje/bod opprinnelig carport (i følge byggetegninger) oppført ca i 1990. Garasjen/bod har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Og manuell leddporter.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen/bod. TGIU

Lekstue/bod.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Carport er ikke oppmålt eller satt tilstandsgrad på. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

20/05/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset og malt lettklinkerbetong fra 1990 med synlig knotteplast.

Grunnmur fremstår i normalt grei stand.

Drenering fra 1990:

På befaringsdagen ble det avdekket fukt på krypekjeller som antas er fra vannårer i fjell/terreng. TG2

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se også punkt 1.2.

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.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

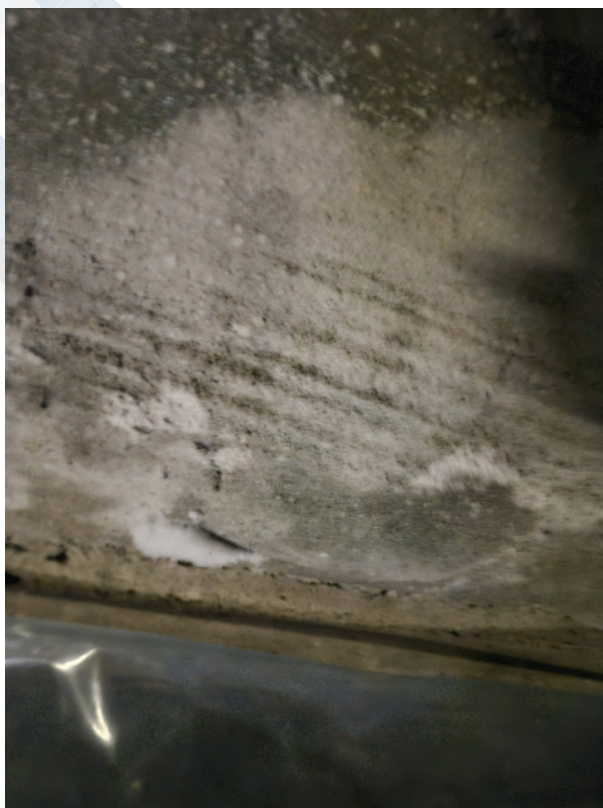
Krypekjeller med tilkomst via bod i kjelleretasjen.

Det er synlige fukt under plasten og saltutslag på LECA vegger. TG2 Kapillært oppsug kan komme antatt fra vannårer i fjell/terreng.

Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.

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** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

**2. Yttervegger**

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 1990 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 luftespalte under ytterkledningen. TG2

Vindskie har noe fuktinntrenging. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i normalt grei stand.

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

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

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

Bilde av underside på ytterkledningen.



3. 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 terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1989.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, 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 overflate antatt produsert fra 1989.

Innvendige fyllingsdører antatt fra 1989.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak teknet med takstein fra 1990.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke til kneloft.

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

På deler av yttertaket var det noe mose på taksteinen det er behov for vask. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at yttertaket over garasje/bod ble vasket etter befaringsdagen.

Ellers fremstår yttertaket i normalt grei stand.

Takrenner og nedløp sort PVC fra 1990.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbygninger.

Takrenner fremstår i grei stand, men takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål/PVC 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 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes 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 takstein og undertak i suplater fra 1990.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra veggluke til kneloft.

Fra veggluke fremstår undertaket i normalt grei stand, det gjøres oppmerksom på at da deler av undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i normalt grei stand. TGIU

Peisovn i stue 1.etasje antatt fra 1990.

Peisovn fremstår i normalt grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kneloft med adkomst via veggluke på innredet rom 1 i loftetasjen.

Befaring/inspeksjon ble tatt fra veggluke, grunnet at kneloft ikke har gangbart gulv.

Fra veggluke fremstår loft i normalt grei stand, men det observeres museekskrementer på isolasjonen. TG2 Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 75m².

Balkong på 13m² med adkomst via innredet rom 1 i loftetasjen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det ble målt 10mm motfall på balkongen mot terrassedør.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Terrassebord fremstår i grei stand med har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Entréveranda i 1.etasje på 3m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

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

Terrasse 1 på 25m² med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 85,5cm.

Det ble målt 5mm motfall på terrassen mot terrassedør.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Trekkverk fremstår i grei stand men har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Terrasse 2 med adkomst utvendig på 21m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag med tretrapp.

Det mangler håndreke i trappeløp og rekkverk rundt terrassen.

Terrassebord fremstår i grei stand.

Entréterrasse på 13m² med adkomst via bod i kjelleretasjen og utvendig, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag med tretrapp.

Terrassebord fremstår i grei stand.

Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord, sidevang og trekkverk skal vaskes og behandles før salg.

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 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: Våtromsplater.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2014 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med profilerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Frittstående langskip med speil.
- WC på sokkel.
- Vegghengt panelovn.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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.

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

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 2014

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen 9mm, og deler av gulvet er i vater. Kravet er 25mm til sluk og 1 til 100 på overflate gulv.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



Membranen er fra 2014

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Det gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert, grunnet at sluk ligger under dusjkabinettet som ikke ble dratt frem på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vinylbelegget fremstår i normalt grei stand. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, det ble målt normalt fukttinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble også 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

Vanninstallasjonen er fra 1990

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 MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra ca 2009/10 inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopper, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men innredning er 16 år gammel og det noe aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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.

9. Rom under terreng

9.1 Bod 1 og bod 2

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som 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 ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt pusset mur.

Kjellertak/himlinger: Malte plater.

Hjemmelshaver opplyser om at vegger har blitt malt i år, og vegger fremstår i grei stand. TG1

Tak/himlinger fremstår som fra byggeår og har behov fra behandling. TG1 i grenseland til TG2

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

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

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Malt betong.

Hjemmelshaver opplyser om at betonggulv har blitt malt i år med egnet produkt. Gulv fremstår i normalt grei stand. TG1

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

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

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at yttervegger er i pusset lettklinkerbetong. TGIU

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i kjellerbod og på bad.
- Stoppekransen plassert i kjellerbod.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Mesteparten av røroppheng i kjelleretasjen er malt over, dette anbefales ikke. I grenseland til 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.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje, panelovner på enkelte rom.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.
 Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 1990
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vindusventiler, elektrisk avtrekk på bad og i krypekjeller . Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eneboligen har ett mekanisk ventilasjonsanlegg som ikke er i bruk i dag, hjemmelshaver opplyser om at det ikke er i bruk grunnet mange feil ved anlegget. Taksmann har ikke inspisert anlegget, ytterligere undersøkelser og service på anlegget må gjøres. TGIU

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

Kjøkkenventilatoren fra 1990 har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i kjøkken i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 14 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av GARDERMOEN ELEKTRO AS den 13.05.2025, samsvarserklæring utført av DAL ELEKTRISKE AS 04.10.2021 og samsvarserklæring utført av NORDENGEN AS 20.08.2019.

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

Det er noen løse kabler på kneloft som ikke er tilstrekkelig festet.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen slik som den ser ut i dag. Loftetasjen er uinnredet på byggetegningen.

Leira: Eneboligen ligger i ett området som er har verneplan for vassdrag.

Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur.

Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Hjemmelshavere opplyser om:

- Noe fukt i kryp kjeller, som er på fjell. Det er montert 2 vifter som går hele tiden.
- Radonmålinger utført av kommunal regi i 1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	På befaringsdagen ble det avdekket fukt på krypekjeller som antas er fra vannårer i fjell/terreng. TG2
1.2	Krypekjeller
	Det er synlige fukt under plasten og saltutslag på LECA vegger. TG2 Kapillært oppsug kan komme antatt fra vannårer i fjell/terreng.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Vindskie har noe fuktinntrenging. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det observeres museekskremitter på isolasjonen. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Det ble målt 10mm motfall på balkongen mot terrassedør. Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Terrassebord fremstår i grei stand men har behov for vask og behandling i nær fremtid. Entréveranda: Terrassebord fremstår i grei stand men har behov for vask og behandling i nær fremtid. Terrasse 1: Det ble målt 5mm motfall på terrassen mot terrassedør. Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Terrassebord, trekkverk og sidevang fremstår i grei stand men har behov for vask og behandling i nær fremtid. Terrasse 2: Det mangler håndrekk i trappeløp og rekkverk rundt terrassen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt fra toppen av sluket (ved dusjkabinett) til toppen av membranen ved dørterskelen 9mm, og deler av gulvet er i vater. Kravet er 25mm til sluk og 1 til 100 på overflate gulv.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men innredning er 16 år gammel og det noe aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
10.5	Ventilasjon

Eneboligen har ett mekanisk ventilasjonsanlegg som ikke er i bruk i dag, hjemmelshaver opplyser om at det ikke er i bruk grunnet mange feil ved anlegget. Takstmann har ikke inspisert anlegget, ytterligere undersøkelser og service på anlegget må gjøres. TGIU

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

Kjøkkenventilatoren fra 1990 har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.