

Enebolig med hybelleilighet
Haugveien 61
1903 Gan



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 16/09/2025

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:456, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Reidar Normann Solheim
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	676 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 841,47 i 2024
Forsikringsforhold:	Eika Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.09.2025

Overskyet/regn og 14 plussgrader.

Boligen og hybelen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens 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, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienser 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 bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Reidar Normann Solheim

Tilstede under befaringen:

Reidar Normann Solheim og Tina Solheim

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med hybelleilighet oppført i 1988. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset/malt LECA og noe i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull (isolert etter eldre krav), trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand med noe alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, varmekabler i gang, soverom og stue/kjøkken i underetasje, og panelovn på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 11.09.2025
- Egenerklæringsskjema 13.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 11.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse for enebolig med hybelleilighet 19.04.1988
- Byggetillatelse utebod og terrasse 27.08.1991

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

2.etasje vegger: Malt strie og malte plater.
2.etasje tak/himlinger: Malt strie, malte plater og malte tak-ess plater.
2.etasje gulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malt strie og malte plater.
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
1.etasje gulv: Laminat, vinylbelegg og fliser.

Underetasje vegger: Malt strie, malt gips, malte MDF plater og malte plater.
Underetasje tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.
Underetasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3.
1.etasje: Entré/gang med trapp, stue, kjølerom og vaskerom:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i ok stand, men det er noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Stedvis knirk, små fuktsveller i laminatskjøter, glipper, slitemerker på overfalte, merker etter gamle veggfester og bilder o.l. TG2

Vaskerommet fremstår som fra byggeår med bruksslitasje og vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid, oppgradering av vaskerommet anbefales. TG2

Garderobeskap og hyller 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 av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. 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 i loftstue i 2.etasje på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av panel er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser 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:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nye bad i alle etasjer fra ca 2005, utført som egeninnsats.
- Montert kjøkken i hybelleilighet i ca 2018, utført som egeninnsats.
- Rettet takrenneavløp, utført som egeninnsats.
- Terrassebygging, utført som egeninnsats.

Oversikten er ikke uttømmende, se de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

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
2.etasje	55					
1.etasje	85			55		
Underetasje	75	14		24		
SUM BYGNING	215	14	0	79		
SUM BRA	229					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

215m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

14m².

Underetasjen: Redskapsbod med utvendig adkomst.

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-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 215m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 14m².

Underetasjen: Redskapsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 229m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasjen: Redskapsbod med utvendig adkomst.

TBA: 79m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

Underetasje: Markterrasse.

P-rom: 209m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 6m².

1.etasje: Kjølerom.

Underetasje: Bod.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0,92m - 2,32m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2,40m.

Målt takhøyde i underetasje 2,39m.

2.etasje 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 55m² + AHL 5m² = GUA 60m². Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Aralet 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 bruksenheter.

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering utvendig på eietomt.

Redskapsbod på 14m² med utvendig adkomst under terrassen.

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsboden. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe saltutslag i betongtak/himling, det kan indikere at tettesjikt under terrassebordene ikke er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på betonggulvet i boden, dette er indikasjon på at det ikke ligger plast (tettesjikt) under støpt fundament.

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.

16/09/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist 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 fjell, morene, sand og grus.

Temakart fra NGU viser at deler av tomannsboligen 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/malt LECA fra byggeår.

Det er stedvis avflassing av puss og maling på nedre del av grunnmur. TG2

Synlig knotteplast mangler klemlist på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3

Det er små riss og sprekker på grunnmur stedvis. TG2

Det mangler behandling på deler av mur rundt terrassen. TG2

Det antatts at det mangler plast (knotteplast) rundt lysgrav og i overbygget inngangsparti i underetasjen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble målt noe høye fuktverdeier i bod og i bunnsvill i yttervegg i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 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 skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis på fremsiden av boligen. TG2 i grenseland til TG3 Tiltak anbefales som å etablere drengroft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1988 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan 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

Det er stedvis svertesopp og noe avflassing av maling på ytterkledningen og vindskier. TG2 Ytterkledningen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det mangler beslag på vindskiene på kanapp i 2.etasjen. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trekledning er 40 - 60 år.

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1988, 2007 og 2015.

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 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Terrassedører fremstår i normalt grei stand. TG1

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra 2012 i 1.etasje og ytterdør med glassfelt og lakkert overflate antatt fra byggeår.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra samme år som ytterdør.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, det mangler å montere dør til bad i underetasjen og ytterdør i underetasjen har alder og bruksslitasje. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler fotlister på soverom i 2.etasje. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 ventilerings/lufting.

Saltak teknet med takstein fra 1988.

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

Det er noe mose på taksteinen på enkelte sider av yttertaket og yttertaket har behov for vask. TG2

Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2

Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1988.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger.

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

Det mangler overligger i takrennen. TG2

Nedløp ved inngangspartiet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det har vært vanninntrenging på soverom i underetasjen som var på grunn av at drenerør lå fornærme grunnmur. Dette skal hjemmelshaver ha utbedret og ingen antydning til vanninntrenging i senere tid. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å rense takrenner og nedløp ved ett eierskifte.

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.

Innfesting og overganger vurderes 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 og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra byggeår.

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

Det gjøres oppmerksom på at undertaket og loftkonstruksjonen kun ble inspisert fra takluke, grunnet at krypeloftet ikke har gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens.

TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger.

Ellers fremstår undertaket fra takluke i grei stand.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det gjøres oppmerksom på at skorsteinene aldri har hatt inspeksjon eller feiing i følge hjemmelshaver, ettersom de ikke har vært benyttet til fyring. Dette innebærer at det ikke har vært behov for slike tiltak, men dersom skorsteinene på et senere tidspunkt tas i bruk, må nødvendig kontroll og vedlikehold gjennomføres for å ivareta brann sikkerheten. 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 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.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i loftstue i 2.etasje og kneloft med adkomst fra bad og alle soverom.

Det gjøres oppmerksom på at loftkonstruksjonen kun ble inspisert fra takluke, grunnet at kryploftet ikke har gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens. TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger.

Det er mye museekskrementer på isolasjonen, TG2 Det anbefales å få sanert og fjernet i nær framtid.

Merknader: Utsifting/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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréterrasse på 18m², oppført i betongelementer med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Håndrekke på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
Det mangler håndrekke i trapp.

Terrasse på 37m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i betongelementer med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 92cm.

Det mangler håndrekke i trapp ned til hage.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det ble registret noe saltutslag i betongelementene i tak/himling i redskapsboden under terrassen. Dette kan være en indikasjon på at tetsjiktet under terrassebordet ikke er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Markterrasse på 24m² utenfor redskapsboden i underetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og det mangler behandling rundt terrasserammen. TG2

Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold 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 i 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og glassbyggerstein.

Tak/himling: Malt strie og malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via vindusspalte.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår med bruksslitasje, 2 små hull i tak/himling og svertesopp på silikonene i dusjsone. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Det gjøres oppmerksom på at det er ett vindu i dusjsone, vinduet er laget av trevirke, TG2 og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn.

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

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

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

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2005.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom toalettet og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser og sprekk i i dusjsonen, hvorav silikonene har stedvis svertesopp. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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

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



Membranen er fra 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

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

Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.

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

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

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



7.2 Bad i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Rørgjennomføring fra blandebatteriet inn i vegg er tettet igjen med silikon (provisorisk tetting) dette er ikke en anbefalt løsning.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2005.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet har begrenset fall, hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 1 stk flis ved sluket. Flisegulvet fremstår med bruksslitasje som er å forventet utifra alder og bruk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (entre/gang) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill på 7.6 vekt-%. TG1

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

Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.

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

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

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



7.3 Bad i underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.
- Elektrisk baderomsvifte montert på vegg.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og noe ufagmessig oppført. Det er bom (hulrom) under 3 stk fliser i dusjsonen, servantskap glipper fra veggfestene, sprekk/glippe i silikonene og ufagmessig oppføring av el-arbeider på badet. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2005.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 30mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 3mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3.

Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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

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

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

På befaringsdagen ble det registret at det ligger plast (dampsperre) mellom bodvegg og badevegg. TG2. Med dobbel fuktsperre kan dette medføre til kondens i mellomrommet, da fuktighet ikke får mulighet til å fordampe naturlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggsoppvekst og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill på 8 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det regissertes forhøyde fuktverdier på gulv i bod og normale fuktverdier på gulv i rasterene rom. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater/strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2005 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- 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 komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i ok stand med forventet bruksslitasje, hvorav veggfliser har noe sprekk og bom under fliser, små hakk i benkeplate.

På befaringsdagen ble det registrert museekskrementer ved rørgjennomføringen fra gulvet i kjøkkenskapet. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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



8.2 Kjøkken i underetasje**TG 2** 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 1988

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning antatt fra 2018 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og opplegg for kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med kullfilter.

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, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid.

Vegger, gulv, tak/himling er i grei stand, men kjøkkeninnredningen fremstår med bruksslitasje hvorav overskap er montert for langt ned mot benkeplaten, noe gule fronter, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilatorene. TG2

Det ble målt høyde fuktverdier i bunnsvill i ytterveggen mot terreng. Se punkt 9.1.3.

Det mangler kullfilter til kjøkkenventilatorene. Se punkt 10.5.

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

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Gang, bod, stue og 2 stk soverom

TG 2 9.1.1 Veggens 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 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.

Underetasje vegger: Malt strie, malt gips, malte MDF plater og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.

Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand med noe bruksslitasje, det er noe svertesopp på nedre del av vegg på soverom mot yttervegg. TG2

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Laminat og fliser.

Det er stedvis knirk, svanker i i gulv på stue og på begge soverom, bom under fliser og sprekk i flisefug i bod, synlig saltutslag i betongdekke inne i innbygd kasse til varmtvannsberederne . TG2

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

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

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er 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 ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra kjøkkenet i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 19,4 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble registret forhøyde fuktverdier på flisegulvet i boden. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke 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 alle bad.
- Sluk i vaskerom og på alle bad.
- Stoppekran plassert inne i innebygd kasse for varmtvannsbereder i underetasjen og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom i 1. etasje og på bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk i røroppheng i underetasjen. TG2

Det er rust på stoppekranen og noe av rørgjennomføringen er forseilet med teip. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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

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

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 190 L plassert på vaskerom i 1.etasje med sluk i gulv.

OSO Varmtvannsbereder på 116 L plassert i bod (innebygd kasse) i underetasjen med sluk i gulv.

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

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

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, varmekabler i gang, soverom og stue/kjøkken i underetasje, og panelovn på enkelte rom.

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vindusspalte og veggventiler på enkelte rom og naturlig avtrekker på bad i 2.etasje, 1.etasje og på vaskerommet, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1.etasje og kjøkkenventilator med kullfilter i underetasjen.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad i 2.etasje og 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.

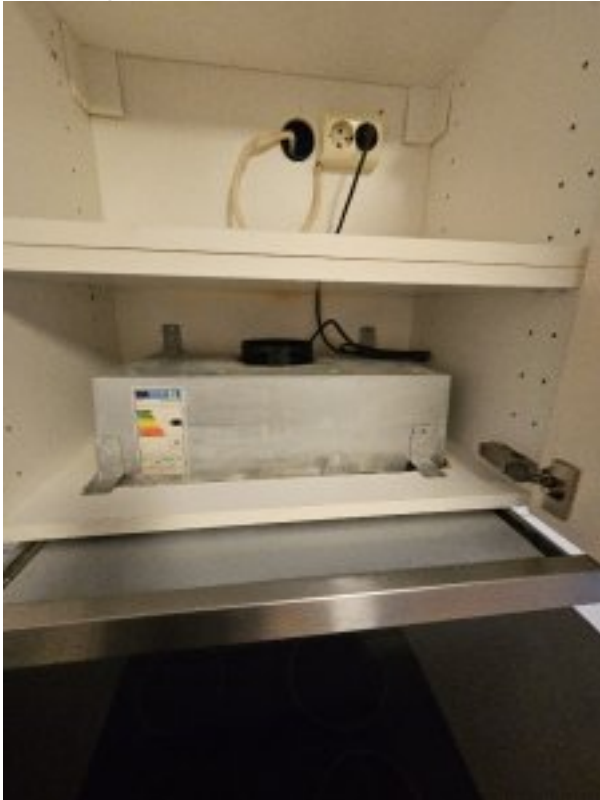
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 2.etasje og i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

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.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr.1 plassert på vegg i entre/gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 12 fordelingskurser.

Sikringsskap nr.2 plassert på vegg i bod i underetasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 10 fordelingskurser.

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

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

Elektrisk oppføring på bad i 1.etasje og i underetasjen fremstår som ufagmessig oppført.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjøkkenskap og på bad.

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.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Brannslukkingsapparat i underetasjen er fra 2011, brannslukkingsapparat skal ikke overstige 10 år. Det må påberegnes å kjøpe inn nye brannslukkingsapparat i nær fremtid.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

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 stedvis avflassing av puss og maling på nedre del av grunnmur. TG2 Synlig knotteplast mangler klemlist på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3 Det er små riss og sprekker på grunnmur stedvis. TG2 Det mangler behandling på deler av mur rundt terrassen. TG2 Det antatts at det mangler plast (knotteplast) rundt lysgrav og i overbygget inngangsparti i underetasjen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i bod og i bunnsvill i yttervegg i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis på fremsiden av boligen. TG2 i grenseland til TG3
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det er stedvis svertesopp og noe avflassing av maling på ytterkledningen og vindskier. TG2 Ytterkledningen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det mangler beslag på vindskiene på kanapp i 2.etasjen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det mangler å montere dør til bad i underetasjen og ytterdør i underetasjen har alder og bruksslitasje. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler fotlister på soverom i 2.etasje. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen på enkelte sider av yttertaket og yttertaket har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og fremstår med værslitasje. TG2 Det mangler overligger i takrennen. TG2 Nedløp ved inngangspartiet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det har vært vanninntrenging på soverom i underetasjen som var på grunn av at drenerør lå fornærme grunnmur. Dette skal hjemmelshaver ha utbedret og ingen antydning til vanninntrenging i senere tid. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å rense takrenner og nedløp ved ett eierskifte.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens. TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens. TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger. Det er mye museekskremitter på isolasjonen, TG2 Det anbefales å få sanert og fjernet i nær framtid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Entréterrasse: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler håndrekk i trapp. Terrassen 1.etasje: Det mangler håndrekk i trapp ned til hage. Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det ble registret noe saltutslag i betongelementene i tak/himling i redskapsboden under terrassen. Dette kan være en indikasjon på at tetsjiktet under terrassebordet ikke er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Terrasse underetasje: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og det mangler behandling rundt terrasserammen. TG2 Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, innredning og tak/himling fremstår med bruksslitasje, 2 små hull i tak/himling og svertesopp på silikonen i dusjonen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad. Det gjøres oppmerksom på at det er ett vindu i dusjonen, hvorav vinduet er laget av trevirke, TG2 og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn.
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom toalettet og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser og sprekk i i dusjonen, hvorav silikonen har stedvis svertesopp. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke synlig mansjett eller klemring sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Rørgjennomføring fra blandebatteriet inn i vegg er tettet igjen med silikon (provisorisk tetting) dette er ikke en anbefalt løsning. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet har begrenset fall, hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.
7.3.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og noe ufagmessig oppført. Det er bom (hulrom) under 3 stk fliser i dusjonen, servantskap glipper fra veggfestene, sprekk/glippe i silikonene og ufagmessig oppføring av el-arbeider på badet. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.3.2	Bad i underetasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 30mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 3mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.3.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det regissertes forhøyde fuktverdier på gulv i bod og normale fuktverdier på gulv i rasterene rom. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. På befaringsdagen ble det registret at det ligger plast (dampsperre) mellom bodvegg og badevegg. TG2. Med dobbel fuktsperre kan dette medføre til kondens i mellomrommet, da fuktighet ikke får mulighet til å fordampe naturlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggsoppvekst og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i ok stand med forventet bruksslitasje, hvorav veggfliser har noe sprekk og bom under fliser, små hakk i benkeplate. På befaringsdagen ble det registret museekskremitter ved rørgjennomføringen fra gulvet i kjøkkenskapet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje Vegger, gulv, tak/himling er i grei stand, men kjøkkeninnredningen fremstår med bruksslitasje hvorav overskap er montert for langt ned mot benkeplaten, noe gule fronter, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilatorene. TG2 Det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill i ytterveggen mot terreng. Se punkt 9.1.3. Det mangler kullfilter til kjøkkenventilatorene. Se punkt 10.5.
9.1.1	Gang, bod, stue og 2 stk soverom Veggenes og himlingens overflater Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand med noe bruksslitasje, det er noe svertesopp på nedre del av vegg på soverom mot yttervegg. TG2
9.1.2	Gang, bod, stue og 2 stk soverom Gulvets overflate

	Det er stedvis knirk, svanker i i gulv på stue og på begge soverom, bom under fliser og sprekk i flisefug i bod, synlig saltutslag i betongdekke inne i innbygd kasse til varmtvannsberederne . TG2
9.1.3	Gang, bod, stue og 2 stk soverom Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble boret hull fra kjøkkenet i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 19,4 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2
	Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble registrert forhøyde fuktverdier på flisegulvet i boden. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør under kjøkkenbenk i røroppheng i underetasjen. TG2 Det er rust på stoppekranen og noe av rørgjennomføringen er forseilet med teip. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Begge varmtvannsberederne er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad i 2.etasje og 1.etasje. Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 2.etasje og i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.