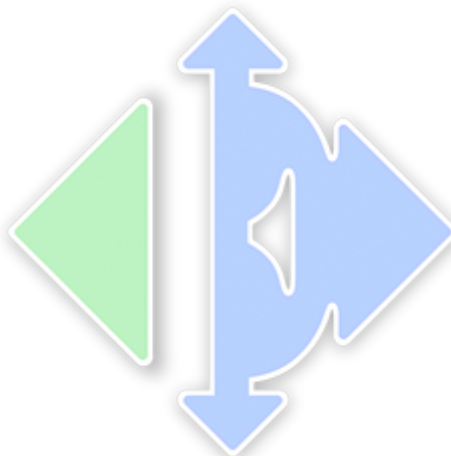


Enebolig
Feiringvegen 269
2092 Minnesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 02/04/2025

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:206, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Jonas Slåtsveen Sørløkken
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2131 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat septiktank
Regulering:	LNFR ID 023721900
Offentl. avg. pr. år:	Kr 16 666,11 i 2024
Forsikringsforhold:	Eika Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1938

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

28.03.2025

Overskyet og 3 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 bygningsakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Jonas Slåtsveen Sørløkken

Tilstede under befaringen:

Jonas Slåtsveen Sørløkken

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tom med noe kupert terreng og gruset ankomstområde. Opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen ble oppført i 1938 over 3 plan. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i støpt beton. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (noe malt med linoljemaling) 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 ok stand, men det er behov for oppgradering av bad og boligen har noe alderslitasje. 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:

Boligen blir oppvarmet av panelovner på enkelte rom, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn på kjøkken i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.04.2025
- Egenerklæringsskjema 24.03.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 01.04.2025
- Byggetegninger av uthus fra byggeår
- Tilstandsrapport 04.05.2019

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

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet trepanel og ubehandlet mur/betong.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur, våtromsplater og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malt tak-ess plater.

1.etasje gulv: Vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel og malt mur.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

2.etasje gulv: Malt furu og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang med trapp og stue.

2.etasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, soverom 1, soverom 2 og soverom 3:

Tak/himlinger i 1. og 2.etasje og vinylbelegg i 1.etasje fremstår i normalt grei stand. TG1

Vegger fremstår i grei stand, det er merker etter gamle veggfester, bilder og det er sprekk i panelbord over vindu på soverom i 2.etasje. TG2

Vinylbelegg i 2.etasje og malt furugulv fremstår i grei stand, men det er stedvis slitemerker på overflate og knirk. TG2

Malt trapp opp til 2.etasje fremstår i grei stand, men har noe slitemerker som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

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

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

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 lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl 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:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert tilbakeslagsventil, krav fra kommunen. Utført av EKA RØR AS.

- Byttet varmtvannstank i juli 2007, skiftet så og si alt av elektriske i juli 2007. byttet strømmåler måler 30\8-16. Utført av Kai Gustav Almeli (rørlegger) Elektriker (usikker på hvem).

- Satt opp helt ny veranda og soveromsvinduer i 2.etg sommeren 2017. Utført av RK Montasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjelleretasje	56					
1.etasje	60			35		
2.etasje	57					
SUM BYGNING	173	0	0	35		
SUM BRA	173					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus		24				
SUM BYGNING		24	0			
SUM BRA	24					

BRA-i:

173m².

Kjelleretasjen: Gang med trapp, mellomgang, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

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

2.etasje: Gang med trapp, bod 5, bod 6, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

BRA-e:

24m².

Uthus med boder.

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/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/). 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: 173m².

Kjelleretasjen: Gang med trapp, mellomgang, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

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

2.etasje: Gang med trapp, bod 5, bod 6, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

BRA-e: 24m².

Uthus med boder.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 197m².

Uthus med boder.

Kjelleretasjen: Gang med trapp, mellomgang, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

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

2.etasje: Gang med trapp, bod 5, bod 6, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA: 35m².

1.etasje: Entréveranda, markplatting og terrasse.

P-rom: 115m².

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

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

S-rom: 58m².

Kjelleretasjen: Gang med trapp, mellomgang, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

2.etasje: Bod 5 og bod 6.

Målt takhøyde i boder i kjelleretasje fra 1.83m - 1.98m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.27m.

Målt takhøyde i soverom i 2.etasje fra 1.35m - 2.20m.

2.etasje har skråhimling, hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig som skyldes skråtaket.

GUA (Gulvareal) oppgis kun som en tilleggsinformasjon. Sum av BRA (Bruksareal) pluss ALH (Areal med lav takhøyde) = GUA (Gulvareal) . BRA 56 m² + AHL 4 m² = GUA 60 m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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:

Uthus med 2 stk boder og overbyggdområde, uthuset har saltak og pulttak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn og tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

Yttertak er fra byggeår og fremstår i grei stand, men har ett stort behov for vask i nær fremtid.

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

Ytterkledning fremstår i grei stand, ytterdører er montert for nærmere terreng å står disponibel for funktinntreging.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

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

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

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

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

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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.

02/04/2025



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 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 under marin grense.

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 støpt betong fra byggeår.

Grunnmur fremstår i grei stand, det er stedvis små riss og små setningssprekker. TG2

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

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

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

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

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

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

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur 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****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 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 stående malt/beiset (noe malt med linoljemaling) trepanel fra flere årganger isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke tilstrekkelig luftespalte under ytterkledning rundt boligen. TG2

Det er stedvis svertesopp, tørrsprekker og glipper på ytterkledning rundt hele boligen og det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting 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 terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass (kjellervinduer med 1-lags glass) produsert fra 1977, 1991 og 2017.

Terrassedør har montert katteluke.

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, enkelte vinduer subber i karm. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjeller vinduer og vinduer i 1.etasje har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Det mangler tilstrekkelig tetting rundt vinduer i kjelleretasjen. TG2

Vinduer i 2.etasje fremstår i normalt god stand. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1991 TG2

Ytterdør med lakkert overflate antatt fra byggeår. Ikke funksjonstestet, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Innvendige dører med glatte og profilerte overflater antatt fra flere årganger. TG2

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører, dør i 2.etasje subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av 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 lakking 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, taktekkning 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 utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i glatt takstein antatt fra 1992 med snøfanger på deler av yttertak.

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

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

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

Det mangler mønebånd. TG2

Det mangler snøfangere på deler av yttertak. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1992.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler overliggere. 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 er 25 - 35 år.

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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glatt takstein antatt fra 1992 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

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

Det mangler mønebånd. TG2

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

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

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

Peisovn på kjøkken og i stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes 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 ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje.

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

Det mangler mønebånd. TG2

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

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

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 5m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det mangler håndrekk på begge sider i trapp.

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

Markplattung på 8m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Det er 1 stk råteskadet terrassebord, det sette ikke tilstandsgrad TG3 da hjemmelshaver opplyser om at terrassebordet skal skiftes før salg. TG2

Det er stedvis mye tørrsprekker i terrassebordene. TG2

Terrassebord har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Terrasse på 22m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trekkverk og tretrapp på begge sider.

Det ble målt motfall mot yttervegg og terrassebord har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Det mangler håndrekk på begge sider i trapp.

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 28,4 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasje.

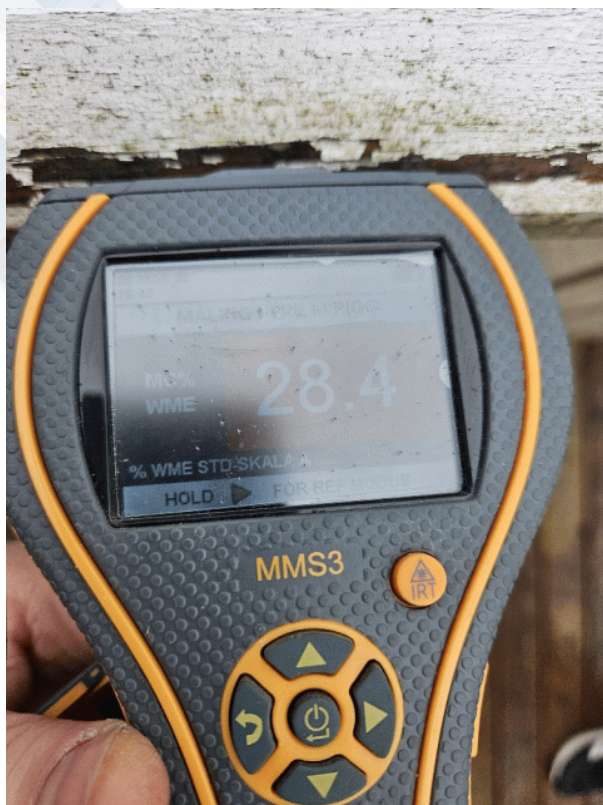
Det mye mose i trappetrinn og det er ett stort behov for vask og vedlikehold i nær fremtid.

Det mangler håndrekk på en siden i trappeløpet.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år



7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 1987 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1987.

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

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Vinylbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad , grunnet at badet er utdatert og har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU

Det ble fukt målt normale fuktverdier i etasjeskiller der hvor rør innføring går igjennom i kjeller etasjen. TG1

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

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Vinylbelegg mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken antatt fra 1995 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Komfyr med koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. se punkt 10.5
- Peisovn.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

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 har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp, mellomgang og 4 stk boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet trepanel og ubehandlet mur/betong.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger og noe delaminering av betongoverflaten. TG2

Det mangler panelbord i tak/himling i trappeløp ned til kjelleretasjen, TG2

Trapp ned til kjelleretasjen fremstår som ufagmessig oppført og har stort behov for vedlikehold. TG2

Trappen er bratt og mangler håndrekk på begge sider.

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

Det stedvis synlig saltutslag på betongdekket og det er noe avskaling av betongoverflaten stedvis. TG2

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

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Utbedring av avflassing av maling på betongdekke og på nedre del yttervegg i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid men ikke ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen 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 ikke 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.
- Stoppekran plassert i kjellerbod.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Septiktank. TGIU
- 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 og mesteparten av røroppheng er sannsynlig fra 1970 tallet. TG2

Utlufting fra toalett går inn i kjelleretasjen og ikke ut over yttertak (som er ett krav). TG2 i grenseland til TG3

Det anbefales å føre utlufting fra toalett over yttertak i nær fremtid.

Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen, noen av rørene er mer eller mindre i vater. 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 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

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 og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Boligen blir oppvarmet av panelovner på enkelte rom, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn på kjøkken i 1.etasje.

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

Varmepumpe og varmekabler har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid.

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 3 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 mulighet for naturlig ventilerings gjennom vinduspalter på enkelte rom, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det mangler utlufting på soverom i 2.etasje. TG3

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

Kjøkkenventilatoren 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.



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 ukjent år

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje.

- Automatsikringer og skrusikringer.
- 11 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll, hjemmelshaver opplyser at han har gjort noe av det elektriske i boligen selv.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskapet. Det anbefales å få det branntettet i nær fremtid.

Deksel i sikringsskap er noe løst, det anbefales å få festet tilstrekkelig i nær fremtid.

Det er termiske merk på gulvbelegget på bad.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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: Utsifting/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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1938 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av eneboligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifter. Det mangler håndrekke på begge sider i trapp ned til kjelleretasje. Det er ett krav om håndrekke i alle trappeløp.

Innvending rekkverk er målt 77cm, kravet er 90cm.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Utbedringer av Rv33 er planlagt og boligen vil få en litt annerledes utkjøring, er pr 24.03.2025 en sak i jordskifterett, er innkalt som nabo. dem skal klargjøre tomtegrenser for tomt i syd og tomt nord
- Har observert mus.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur fremstår i grei stand, det er stedvis små riss og små setningssprekker. TG2 Utvendig drenerende masser/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag på vegger og noe på gulv, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig luftespalte under ytterkledning rundt boligen. TG2 Det er stedvis svertesopp, tørrsprekker og glipper på ytterkledning rundt hele boligen og det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte vinduer subber i karm. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjeller vinduer og vinduer i 1.etasje har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold. Det mangler tilstrekkelig tetting rundt vinduer i kjelleretasjen. TG2 Dør i 2.etasje subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen og yttertak har stort behov for vask. TG2 Det mangler mønebånd. TG2 Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler overliggere. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det mangler mønebånd. TG2 Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktmålt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Det er fuktskjolder på skorsteinen på krypeloft og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2 Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det mangler mønebånd. TG2 Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Det er noe museekskrementer på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2 Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er 1 stk råteskadet terrassebord, det sette ikke tilstandsgrad TG3 da hjemmelshaver opplyser om at terrassebordet skal skiftes før salg. TG2 Det er stedvis mye tørrsprekker i terrassebordene. TG2 Terrassebord har behov for vask og behandling i nær fremtid. Det mangler håndrekk på begge sider i trapp. På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 28,4 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2 Det mye mose i trappetrinn og det er ett stort behov for vask og vedlikehold i nær fremtid. Det mangler håndrekk på en siden i trappeløpet.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinylbelegget har termisk misfarging på overflaten. TG2
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2
9.1.1	Gang med trapp, mellomgang og 4 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger og noe delaminering av betongoverflaten. TG2 Trapp ned til kjelleretasjen fremstår som ufagmessig oppført og har stort behov for vedlikehold. TG2 Trappen er bratt og mangler håndrekk på begge sider.
9.1.2	Gang med trapp, mellomgang og 4 stk boder Gulvets overflate

	Det stedvis synlig saltutslag på betongdekket og det er noe avskaling av betongoverflaten stedvis. TG2
9.1.3	Gang med trapp, mellomgang og 4 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. Se punkt 10.3. TG
	Utbedring av avflassing av maling på betongdekke og på nedre del yttervegg i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid men ikke ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør og mesteparten av røroppheng er sannsynlig fra 1970 tallet. TG2 Utlufting fra toalett går inn i kjelleretasjen og ikke ut over yttertak (som er ett krav). TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å føre utlufting fra toalett over yttertak i nær fremtid. Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen, noen av rørene er mer eller mindre i vater. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det 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. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2 Kjøkkenventilatoren 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. Det mangler utlufting på soverom i 2.etasje. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000