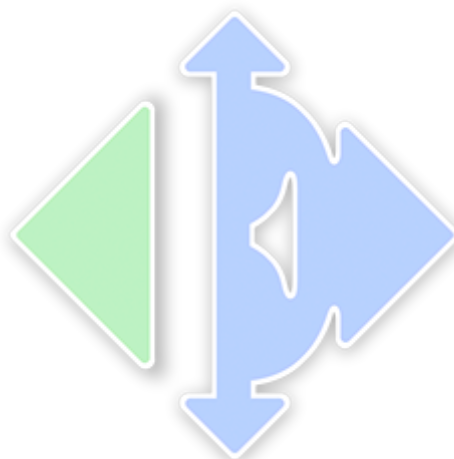




Enebolig
Teievegen 12
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 09/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:95, Bnr: 416
Hjemmelshaver:	Vivian Fosseng Johansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	909,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse, Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 32 733,33 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.09.2024

Regn og 15 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av takstmann fra Kartverket.

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

Oppdragsgiver:

Vivian Fosseng Johansen

Tilstede under befaringen:

Vivian Fosseng Johansen og Jon Erik Johansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Falt tomt med gruset adkomstområdet og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1983 og tilbygg med utleieleilighet oppført i 2005. Huset har saltak tekket med asfalttakshingel og deler tekket med metallplater, støpt fundament på hoveddel og ringmur på tilbygg. tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand på befaringdagen. Det avdekkes noe behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad i kjelleretasjen, varmepumpe og peisovn på stue i 1.etasje og panelovner i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 16.09.2024.

Byggetegninger fra flere årganger.

Megler (meglerpakken) 16.09.2024.

Samsvarserklæring utført av Raufoss Installasjon AS den 28.09.2015.

Samsvarserklæring utført av Toten Elektro AS den 20.04.2017.

Samsvarserklæring utført av Øst Elektro AS den 22.04.2020.

Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 22.11.2017.

Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 06.09.2022.

Samsvarserklæring utført av EDA Elektro Data Romerike AS den 23.09.2024.

Avsluttet tilsynsak den 26.04.2021.

Kvittering på utført rørleggerarbeid utført av Renovar AS den 23.01.2023 - 02.07.2023

Egenerklæringsskjema den 07.10.2024.

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

Kjellervegger: Malt trepanel og våtromsplater.

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

Kjellergulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malte plater, fliser, vinyltapet og malt trepanel.

1.etasje tak/himling: Malt trepanel, malte plater og malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Loftvegger: Malt trepanel, malte MDF plater, malt gips og malt strie.

Lofttak/himling: Malt trepanel, malt gips og malte MDF plater.

Loftgulv: Laminat og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue, soverom 2 og soverom 3.

Loftetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddingsrom, toalettrom og soverom 5:

Vegger og tak/himlinger i 1.etasje hoveddel og i loftetasjen fremstår i god stand, det er små hull etter gamle veggfester og bilder. TG1.

Vegger og tak/himlinger i utleiedel og i kjelleretasjen har bruksslitasje, stedvis merker på vegger og tak/himlinger. TG2

Gulv i boligen fremstår med bruksslitasje, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

Det mangler tilstrekkelig takplater i innebod i utleieleiligheten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. 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 20mm 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 disponibelt rom i loftetasjen på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppført tilbygg i 2005, utført av tidligere eier.

- 2015: Seriemåler i utleiedel og oppgradert sikringsskap se samsvarserklæringer fra Raufoss Installasjon AS og Toten Elektro. Ny varmtvannsbereider (300l) installert av rørlegger (dugnad).

- 2017: Vaskerom. Membran ble lagt av flislegger, toalett og opplegg til vaskemaskin var der fra tidligere. Varmekabler lagt av elektriker, plater på vegg og i tak lagt av snekker. Alt på dugnad.

- 2021: Bad 2.etg. Toalett var der fra tidligere. Nytt servantmøbel, koblet til av rørlegger (dugnad). Bad 1.etg. pusset opp (lagt flis på flis) og skiftet dusjkabinett og vask, installert av rørlegger (dugnad).

- 2022: Stue oppusset, nytt gulv, walls2paint, skiftet 3 vinduer. Varmepumpe. Ny kurs, se samsvarserklæring fra Dal Elektriske AS.

- 2023: Kjøkken pusset opp. Koblinger til vann, se dok. fra Renovar AS. Nytt vindu og ny skyvedør til hage gjort av snekker (dugnad).

- 2023/24 : Yttervegger malt.

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	61				61	
1.etasje hoveddel	70			60	70	
1.etasje utleieleilighet	76				73	3
Loftsetasje	68			8	61	7
SUM BYGNING	275	0	0	68	265	10
SUM BRA	275					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

275m².

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innbod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innbod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddingsrom, toalettrom og soverom 5.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 275m².

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddingsrom, toalettrom og soverom 5.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 275m².

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddingsrom, toalettrom og soverom 5.

TBA: 68m².

1.etasje: Fliselagt markterrassedekke 53m² og terrasse 7m².

2.etasje: Balkong 8m².

P-rom: 265m²

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, soverom 4, disponibelt rom 3, toalettrom og soverom 5.

S-rom: 10m².

1.etasje utleieleilighet: Innebod.

Loftsetasje: Innebod og omkleddingsrom.

Målt takhøyde i kjellerrom 2,21m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken hoveddel 1.etasje 2,03 m - 2,35m.

Målt takhøyde på soverom i loftetasjen 1,0m, 2,02m - 2,15m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvist når rommene i loftetasjen er oppført. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Loftetasjen har skråhimling, hvorav deler av gulvareal ikke måleverdig som skyldes skråhimling, Det oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 68m² + AHL 30m² = GUA 98m².

Omkleddingsrom i 2.etasje ble målt til 6m² og 14m³, krav til rom for varig opphold er 7m² og 15m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eietomt.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

09/10/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset mur fra byggeår og fra 2005.

Grunnmurer fremstår i god stand. TG1

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 2005 (tilbygg).

Det ble målt noe høye fuktverdeier i bunnsvill i disponibelt rom i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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.

Inspeksjonsrom med adkomst via grunnmur på tilbygg.

Det ligger ikke fuktsperre mot grunn. TG2

Merknader:



TG 2 1.3 Terrenghforhold

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

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 stående malt/beiset 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.

Ytterkledning er noe uferdig montert opp mot gesims, og det er nivåforskjeller på ytterkledning rundt tilbygg. TG2

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

Ytterkledning har noe svertesopp på fremsiden av boligen, ytterkledning har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Det er sprekk i vindskie og toppbord mangler blikkeslag. TG2

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

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



3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkong- og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1983, 2016 og 2021. 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, balkong- og terrassedør, balkongdør på soverom i loftetasjen subber i karm, vindu i omkleddingsrom subber i karm og vinduer fra 1983 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Vinduer har ett generelt behov for behandling på utsiden. TG2

Takvindu i loftetasjen har tydelige fuktsveller i vindusforing, det er ikke tett rundt vindu. TG3

Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024

Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser at de har 2 stk. vinduer som ny eier kan sette inn.

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra ukjent år.

Innvendige dører med profilerte malte overflate antatt fra ukjent år.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdører har noe svertesopp og subber litt i karm. TG2

Innedører har stedvis små merker på nedre del av dørblad, gerikter, karmen og foringer har stedvis små merker.

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein asfalttakshingel fra byggeår og metallplater fra 2005.
Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i loftetasjen.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Det er stedvis mose på asfalttakshingelen, yttertak har ett behov for vask, asfalttakshingelen har passert mer en sin forventet levetid. TG2

Det er utett rundt takvindu. TG3 Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råde og det ser tørt ut under blybeslag.
19.09.2024

Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Se punkt 3.1 for kostnads estimat.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår og 2005.
Det mangler utkast på enkelte nedløp. TG2
Takrenner fra byggeår har passert mer en sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 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 iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer 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 asfalttakshingel fra byggeår og metallplater fra 2005, undertak i trekonstruksjon fra byggeår.
Da undertaket er en lukket konstruksjon og inspeksjonsluke var skrudd igjen, settes det ikke tilstandsgrad. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Undertaket fremstår i god stand i fra loftetasjen.

Det er ikke tett rundt takvindu på loft, se punkt 4.1.

Elementskorstein er kledd med plastbelagt stål over tak. fra byggeår.
Skorstein fremstår i god stand, det noe avflassing av belegg rundt pipebeslag. TG2

Peisovn på stue 1.etasje fra ukjent år.
Peisovn fremstår i god stand, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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 asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 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 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftetasje med innredet rom fra flere årganger.

Det er ikke tett rundt takvindu TG3, se punkt 4.1.

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 3 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 påvist skader i tettesjiktet.

TBA: 68m².

Fliselagt markterrassedekke på 53m² med adkomst via stue i 1etasje og fra utleieleilighet.

Det er knuste fliser stedvis med bom (hulrom) under fliser. Det er en indikasjon på det ikke ligger tettsjikte under støpt fundament. TG3

Utskiifting av fliser må påberegnes.

Det ble målt motfall mot yttervegg. TG2

Terrasse på 7m² med adkomst via stue 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverkhøyde på 85cm.

Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm.

Balkong på 8m² med adkomst via soverom i loftetasjen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverkhøyde på 85cm..

Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm.

Hjemmelshaver opplyser om at de har etter befaringen montert spilepanel i enden av balkong og terrassebord har blitt vasket og behandlet, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU

Det mangler håndrekker på begge trapper utvendig. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt skiftet ut terrassebord på trapp til utleiedel, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU

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 kjelleretasje

TG 3 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 fra 2017 inneholder:

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.

Vegghengt speil.

Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.

WC på sokkel.

Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

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

Lekter under/bak våtromsplater står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Det mangler ventilasjon på bad, TG3 se punkt 10.5 for kostnad estimat.

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2017.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det måles motfall mot dørterskel. TG2

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

Det er ikke 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 membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da det er strøm føringer i vegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på kabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har engasjert en venn som er fliselegger til å utføre. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da membran er utført som dugnad eller som egeninnsats.

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 forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2021 inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
Vegghengt speil.
Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.
WC på sokkel.
Vegghengt stråleovn.
Baderomsvifte montert i tak/himling.

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

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

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

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

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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Flis på flis med varmekabler fra 2021.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2

Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

Det er 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 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 ingen synlig mansjett under slukrist. TG2

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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 utleieleilighet****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Vinyltapet.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:
Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer.
WC på sokkel.
Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og det er små glipper i tapetskjøter. Fuktsveller på nedre del av fronter. TG2
Tapeten har passert mer enn sin forventet levetid. 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.

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



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er 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 ikke 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 og til sluk. TG2
Det er utett mellom flisegulv og dørterskel. TG2
Dørterskel går i flukt med gulvfliser. TG2
Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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 ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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 ingen mulighet til å inspisere sluk da sluk ligger under dusjkabinettet som er limt inntil veggen. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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 hoveddel

TG 2 8.1 Kjøkken hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkkenen antatt fra 2023 inneholder:

Kjøkkeninnredning med fronter og skuffer i bjørk og bjørkefiner.

Laminat benkeplate med underlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoker, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, det noe behov for små justering av skapfronter. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkkenen 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 utleieleilighet

TG 2 8.2 Kjøkken utleieleilighet

Vanninstallasjonen er fra 2005

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 og malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2005 inneholder:

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Komfyr med koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

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

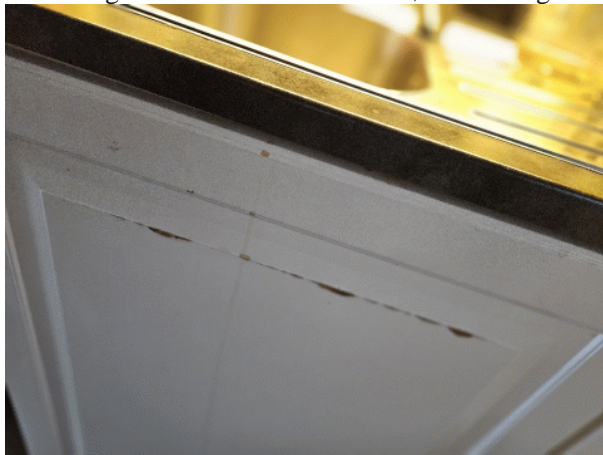
Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: 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 Disponibelt rom 1 - 2

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 senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt trepanel.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe mangelfull oppføring av vegger rundt avløpsrør. TG2

Merknader: 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.

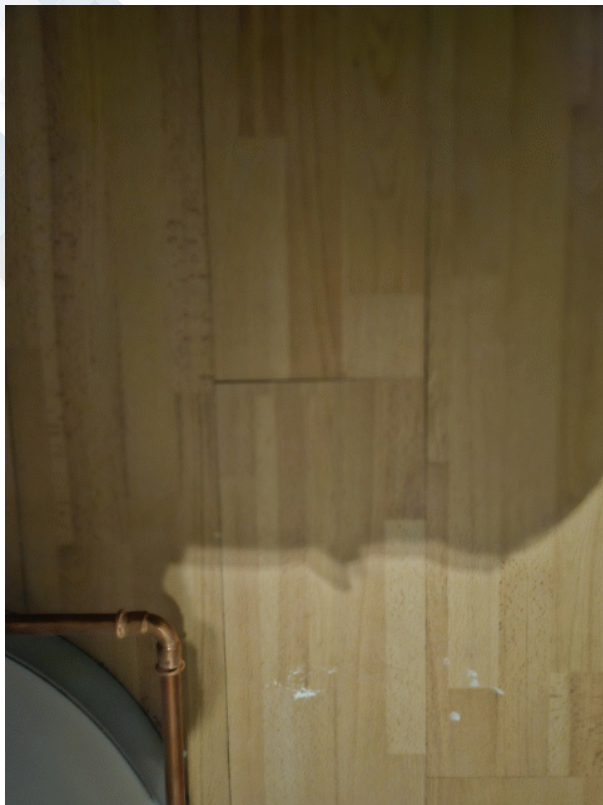
Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Laminat.

Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv 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.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i bunnsvill mot yttervegg, det ble målt forhøyde verdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på alle bad.

Sluk i alle bad.

Stoppekran plassert på vegg bak varmtvannsbereder.

Opplegg for vaskemaskin på bad i kjelleretasje og i utleiedel.

Utekran. TGIU

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

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

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

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

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 300 L plassert på disponibelt rom i kjelleretasjen koblet til waterguard og brutt avløp til bad.

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

Varmtvannsbereder 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

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad i kjelleretasjen, varmepumpe og peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på øvrige rom.

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

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

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

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.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk ventilering på bad 1.etasje og bad i utleiedel. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ett behov for å rense avtrekksrør. TG2

Det mangler ventilasjon på bad i kjelleretasjen og på toalettrom i loftetasjen. TG3 Det må etableres elektrisk ventilasjon på bad og toalettrom.

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 26.04.2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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 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 på kjøkken 1.etasje
Automatsikringer med jordfeilbryter og skruseringer.
12 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i gang utleieleilighet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
5 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger:

- Samsvarserklæring utført av Raufoss Installasjon AS den 28.09.2015.
- Samsvarserklæring utført av Toten Elektro AS den 20.04.2017.
- Samsvarserklæring utført av Øst Elektro AS den 22.04.2020.
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 22.11.2017.
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 06.09.2022.
- Samsvarserklæring utført av EDA Elektro Data Romerike AS den 23.09.2024.

Hjemmelshaver opplyser at avvik etter el-tilsyn er utbedret EDA Elektro Data Romerike AS den 23.09.2024.
- Fremlagt avsluttet tilsynssak den 26.04.2021.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.
Bryter til varmekabler på bad i kjelleretasjen er noe løs.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av opprinnelige enebolig, men ikke ferdigattest.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utleieleilighet.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag.

Loftsetasje er innredet og kjøkken er større i utleieleiligheten enn byggetegninger viser.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapper.

Da brannskiller er en lukket konstruksjon er det ukjent om det er tilstrekkelig brannskiller mellom utleiedel og hoveddel. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det mangler brannslukkingsapparat i kjelleretasjen og i loftetasjen, brannslukkingsapparatet i 1.etasje er antatt eldre en 10 år. Hjemmelshaver opplyser at det skal kjøpes inn nye brannslukkingsapparater før salg.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Rørlegger har gjort rørarbeider. på vaskerom, bad, toalett (2.etg) Varmekabler vaskerom av elektriker og våtromsplater av snekker. Alt gjort på dugnad.
- Oppdatert el.anlegg/utstyr, opprettet nye strømuttak, montert lamper osv. satt inn seriemåler i utl.del.
- Kontroll er utført av Elsikkerhet Norge AS for Elvia AS.
- Utvendige bord er skiftet på to av husets yttervegger.
- Hybel 76 kvm. to soverom, bad, kjøkken og stue (åpen løsning) bod og entre.
- I tillegg til egen inngang er det dør med direkte adgang mellom hoveddel og utleiedel. Det er så vidt jeg vet ikke krav om godkjenning da reglene for varig opphold rømningsveier, takhøyde osv. er oppfylt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble målt noe høye fuktverdeier i bunnsvill i disponibelt rom i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning er noe uferdig montert opp mot gesims, og det er nivåforskjeller på ytterkledning rundt tilbygg. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Ytterkledning har noe svertesopp på fremsiden av boligen, ytterkledning har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2 Det er sprekk i vindskie og toppbord mangler blikkeslag. TG2
7.1.2	Bad kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det måles motfall mot dørterskel. TG2
7.1.3	Bad kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har engasjert en venn som er fliselegger til å utføre. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da membran er utført som dugnad eller som egeninnsats.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under slukrist. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
7.3.1	Bad utleieleilighet Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og det er små glipper i tapetskjøter. Fuktsveller på nedre del av fronter. TG2 Tapeten har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.3.2	Bad utleieleilighet Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2 Det er utett mellom flisegulv og dørterskel. TG2 Dørterskel går i flukt med gulvfliser. TG2 Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad utleieleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen mulighet til å inspisere sluk da sluk ligger under dusjkabinettet som er limt inntil veggen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
8.1	Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2.
8.2	Kjøkken utleieleilighet Kjøkken utleieleilighet
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2
9.1.1	Disponibelt rom 1 - 2 Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe mangelfull oppføring av vegger rundt avløpsrør. TG2
9.1.2	Disponibelt rom 1 - 2 Gulvets overflate
	Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2
9.1.3	Disponibelt rom 1 - 2 Fuktmåling og ventilasjon

	På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i bunnsvill mot yttervegg, det ble målt forhøyde verdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, balkong- og terrassedør, balkongdør på soverom i loftetasjen subber i karm, vindu i omkleddingsrom subber i karm og vinduer fra 1983 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Vinduer har ett generelt behov for behandling på utsiden. TG2</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdører har noe svertesopp og subber litt i karm. TG2</p> <p>Innerdører har stedvis små merker på nedre del av dørblad, gerikter, karmen og foringer har stedvis små merker.</p> <p>Takvindu i loftetasjen har tydelige fuktsveller i vindusforing, det er ikke tett rundt vindu. TG3</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024</p> <p>Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Det er stedvis mose på asfalttakshingelen, yttertak har ett behov for vask, asfalttakshingelen har passert mer en sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det mangler utkast på enkelte nedløp. TG2</p> <p>Takrenner fra byggeår har passert mer en sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er utett rundt takvindu. TG3 Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024</p> <p>Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Se punkt 3.1 for kostnads estimat.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er ikke tett rundt takvindu TG3, se punkt 4.1.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Hjemmelshaver opplyser om at de har etter befaringen montert spilepanel i enden av balkong og terrassebord har blitt vasket og behandlet, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU</p> <p>Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm.</p> <p>Det ble målt motfall mot yttervegg. TG2</p> <p>Det mangler håndrekk på begge trapper utvendig. TG2</p> <p>Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt skiftet ut terrassebord på trapp til utleiedel, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU</p> <p>Det er knuste fliser stedvis med bom (hulrom) under fliser. Det er en indikasjon på det ikke ligger tettsjikte under støp fundament. TG3</p> <p>Utskifting av fliser må påberegnes.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad kjelleretasje Overflate vegger og himling
	<p>Lekter under/bak våtromsplater står disponibel for fuktinntrenging. TG2</p> <p>Det mangler ventilasjon på bad, TG3 se punkt 10.5 for kostnad estimat.</p>
10.5	Ventilasjon

<p>I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.</p> <p>Det er ett behov for å rense avtrekksrør. TG2</p> <p>Det mangler ventilasjon på bad i kjelleretasjen og på toalettrom i loftetasjen. TG3 Det må etableres elektrisk ventilasjon på bad og toalettrom.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>
