

Enebolig
Tunlandstubben 10
2072 Dal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 30/12/2024

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:92, Bnr: 713
Hjemmelshaver:	Jo Engebretsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	773,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 365,72 i 2023
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.12.2024

Oppholdsvær og 5 minusgrader.

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:

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke yttertak eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

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

Oppdragsgiver:

Jo Engebretsen

Tilstede under befaringen:

Jo Engebretsen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Reaktivt flat tomt, asfalt og belegningsstein i ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2007. Huset har valmtak tekket med glatt takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med yttervegg i teglstein-forblending antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler bortsett fra på deler av stuen og i innebod. Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 19.12.2024
- Egenerklæringsskjema 29.11.2024
- Megler (meglerpakken) 09.12.2024
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 27.12.2007
- Samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 03.03.2020
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 12.06.2008
- Bekreftelse på utført rørarbeider i boligen, utført av B & FORBERG AS den 24.02.2020

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

Vegger: Malt gips, malt strie, Stonewall og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og stue:

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand, det er små merker i tak/himlinger og merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

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: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 3mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppføring av bad og vaskerom i 2007, Firmaet er fusjonert inn med Akershus Mur har ikke kvitteringer for jobben lengre, utførende firma er Bjørklund & Løvlien.
- Oppføring av eneboligen i 2007.
- Utførte elektroninstallasjon ved bygging av huset, utført av DAL Elektriske AS i 2007.
- Garasjen er bygd som egeninnsats, hjemmelshaver har fagbrev som tømrer.

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
1.etasje	146				141	5
SUM BYGNING	146	0	0	0	141	5
SUM BRA	146					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		44				44
Utebod		9				9
SUM BYGNING	0	53	0	0	0	53
SUM BRA	53					

BRA-i:

146m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2,soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

BRA-e:

53m².

Dobbel garasje.

Utebod.

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: 146m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

BRA-e: 53m².

Dobbel garasje.

Utebod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 199m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, stue og kjøkken.

Dobbel garasje.

Utebod.

TBA: 0m².

Uteplass med belegningsstein er ikke oppmålt grunnet mye snø og is på befaringsdagen.

P-rom: 141m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue og kjøkken.

S-rom: 5m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang/stue 2.38m.

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.

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 begrensninger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 2007, garasjen har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med fasdeplater, isolerte innevegger oppført i gips isolert etter eldre krav. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Innevegger i gips var montert direkte på støpt betongdekke, hjemmelshaver har fjernet og montert nye gipsplater på deler av nedre del av innevegger grunnet fuktoppsug.

Det er skadet fasadeplate på fremsiden av garasjen, hjemmelshaver opplyser at det skal monteres ny plate før salg.

Fasadeplater og rammen for garasjeportene på fremsiden av garasjen er montert direkte på støpt dekke og står fuktutsatt.

Det er rust på nedre del av garasjeportrammer.

Hjemmelshaver opplyser om at garasjeporter måtte tilpasses og kappes på oversidene av portene under montering.

Det er svertesopp stedvis i gesims og på ytterdør, det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.

Yttertak er ikke inspisert grunnet snø på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng på fremsiden av garasjen.

Det ble ikke målt fall inne på støpt garasje dekke, grunnet at det var parkert bil i garasjen på befaringsdagen.

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.

Hjemmelshaver opplyser om at garasjen er oppført som egeninnsats, hjemmelshaver er utdannet tømrer.

Utebod:

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

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

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 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.

30/12/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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 internettetsiden 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 betong fra 2007.

Grunnmur fremstår i normalt god stand, uten noe synlige avvik. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

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.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det ble utført måling av fall fra grunnmur på baksiden av boligen med rettholt, vater og tømmerstokk på en strekning på ca 1,5m hvor det ble registret tilstrekkelig fall ut mot terreng. Men grunnet snø ble ikke målingene utført tilstrekkelig langt nok ut fra grunnmur.

Det var ikke mulig å inspisere hele det utvendige terrenget, grunnet snø på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med teglstein-forblending isolert etter eldre krav og gesims oppført i trevirke fra 2007.

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 termiske merker på stikkontakt og teglsteinen etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen.

Trevirke i gesims har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2

Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal tettes og monteres vannbord før salg. Se også punkt 3.1. Ellers fremstår yttervegger i grei stand.

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

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, omfuging, fjerne løstsittende teglstein av teglsteinmur er 20 - 60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 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 og terrassedør med malte treframmer innvendig og aluminiumsbelagt ramme utvendig, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2007.

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, det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden TG2, det settes ikke tilstandsgrad TG3 ved dette avviket da hjemmelshaver opplyser at det skal monteres vannbord og utføres tetting mellom vindu og yttervegg før salg.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand.

Ytterdør med lakkert overflate antatt produsert fra 2007.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt fra 2007.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

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

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Ytterdører mangler gerikter utvendig og har ett behov for vask og behandling. TG2

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Valmtak tekket i glasert tegltakstein fra 2007 med snøfanger rundt hele huste.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

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

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke yttertak inspisert eller satt tilstandgrad på, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at det er 1 stk takstein som er knust og skadet, hjemmelshaver skal skifte denne takstein før salg.

Takrenner og nedløp i hvit og sort lakkert stål fra 2007.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein 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 iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glasert tegltakstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra 2007.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandsgrad TGIU på yttertak skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Undertaket fremstår i normalt grei stand, det er små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at dem er passive.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein fra 2007 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på utført feing. TGIU

Peisovn på stue.

Peisovnen fremstår i grei stand, men golvplate er ikke tilstrekkelig bred og står da fornærme brennbart materiale. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein 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 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang har gangbart gulv på deler av krypeloftet.

Krypeloftet fremstår i normalt grei stand uten noen synlige avvik.

Det er små fuktmerker på su-plater. Hjemmelshaver opplyser at dette er fra da huset ble oppført og at dem er passive.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Uteplass med adkomst via stue belagt med belegningsstein, det ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad på uteplass grunnet snø på befaringsdagen. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2007 inneholder:

- Dusjnise med vegghengt dusj har ett-greps blandebatterier og skyvbare glassdører.
- Servantseksjon med lakkerte profilerte fronter og skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
- WC med innebygd sisterner.
- Balansert avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og innredning fremstår som fra byggeår.TG2

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen, ytterliggere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er 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 2007.

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

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2, Hjemmelshaver opplyser at det skal utbedres før salg.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Sokkel på dusjnise hinder overvann ved en eventuelle lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2

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 2007

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 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 synlig mansjett under klemring i sluk.

Membran 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 5 vekt-%. 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 dette når de var ferdig med badet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Malt strie.

Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom fra 2007 inneholder:

- Laminatbenkeplate med folierte sideplater.
- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd susterne.
- Varmtvannsbered, se punkt 10.2.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.
- Balansert avtrekk i tak/himling.

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

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd susterne og det er ingen veggspalte på sisternen, ytterligere undersøkelser må gjøres. 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 tid før maling av plater er 8- 16 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2007.

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

Gulvbelegget fremstår i normalt grei stand uten noen vesentlige avvik, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran. Men kan fungerer greit da det ikke er registret noen vesentlige avvik på overflaten.

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til vaskerom, da rørrinnføringene går igjennom bad. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og membran. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble 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 boligen var ferdig. TG2

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2007 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Hel-trebenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Disposall matavfallskvern montert under vask.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. hjemmelshaver opplyser at stekeovn fungerer ikke helt som den skal og har passert mer enn sin forventede levetid.

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).

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men har slitemerker og hakk på benkeplaten. Det er noe slitemerker på dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at benkeplaten skal oljes før salg.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand. TG1

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren. Se punkt 10.5.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under tilleggsopplysninger nederst i rapporten og 10.1

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 sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden for WC med innebygget sisternen er gitt under punkt 7.1.1 og 7.2.1. Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen, ytterligere undersøkelser må gjøres.

- Disposall matavfallskvern montert under vask.
 I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er ikke montert tilbakeslagsventil, dette var ikke ett krav på oppførings tidspunktet (TEK 97). Det gjøres oppmerksom på at det kan komme krav fra kommunen om å få dette montert.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.
 Ved montering av varmtvannsbereder etter 2010, er det ett krav i.h.t NEK 400 om at strømtilkoblingen blir montert til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

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 bortsett fra på deler av stuen og i innebod. Peisovn på stue og varmepumpe i gang.

Varmepumpe, varmekabler 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 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i bytter filter 2 gang årlig

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk anlegg.

Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstilling fungerer ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonen og motor på det mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventet levetid. TG1 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensset og rengjøring siden byggeår. TG2

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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 er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap plassert på vegg i innebod.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 19 fordelingskurser.

- Flexit sentralstøvsuger. TGIU

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 27.12.2007 og samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 03.03.2020.

Det er noen kabler som ikke er festet tilstrekkelig på loft. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er termiske merker på stikkontakt etter terrasse varmer på baksiden av boligen.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Vegg på stue er utvidet og vegg mot kjøkken fra stue har større åpning.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. TG3

En rørlegger må demontere og erstatte matavfallskvern med godkjent avløpsrør.

Strømtilkoblingen til matavfallskvern må kobles av, utført av en registrert elektroinstallatør.

Estimert kostnad kr 15 000- 20 000.-

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.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er eiendel i 1/13 del av fellesareal.

- Kan forekomme noe sukkermaur på sommer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	<p>Det er termiske merker på stikkontakt og teglsteinen etter terrasse varmer på baksiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på disse merkene kan være vanskelige å vaske helt bort fra teglsteinen. Hjemmelshaver opplyser at det er forsøkt vasket vekk, men noen merker står igjen.</p> <p>Trevirke i gesims har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2</p> <p>Det er små skader og slitemerker på søyler. TG2</p> <p>Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting rundt alle vinduer og dørutganger. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal tettes og monteres vannbord før salg. Se også punkt 3.1. Ellers fremstå yttervegger i grei stand.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Det mangler vannbord og tilstrekkelig tetting fra utsiden TG2, det settes ikke tilstandsgrad TG3 ved dette avviket da hjemmelshaver opplyser at det skal monteres vannbord og utføres tetting mellom vindu og yttervegg før salg.</p> <p>Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.</p> <p>Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand.</p> <p>Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2</p> <p>Ytterdører mangler gerikter utvendig og har ett behov for vask og behandling. TG2</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og innredning har noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2</p> <p>Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Gulvfliser fremstår i grei stand, men det mangler 1 stk rullestien i dusjsonen. TG2, Hjemmelshaver opplyser at det skal utbedres før salg.</p> <p>Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Sokkel på dusjnische hinder overvann ved en eventuelle lekkasje å nå frem til sluk og det er ingen terskel inn under døren til bad. TG2</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette når de var ferdig med badet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p>
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Vinylbelegg har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran. Men kan fungerer greit da det ikke er registret noen vesentlige avvik på overflaten.</p> <p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når boligen var ferdig. TG2</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men har slitemerker og hakk på benkeplaten. Det er noe slitemerker på dekkplate rundt kjøkkenventilatoren, 1 litt hakk på kjøkkenfrontene foran oppvaskmaskin og kjøkkeninnredningen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at benkeplaten skal oljes før salg.</p> <p>Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstillig fungere ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren. Se punkt 10.5.</p> <p>I Eidsvoll kommunen er det ikke tillat med matavfallskvern i.h.t forurensingsforskriften § 15A-4. Se punkt under tilleggsopplysninger nederst i rapporten og 10.1.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Kjøkkenventilatorens avtrekksinnstillig fungere ikke på laveste nivå. TG2 Det anbefales service på kjøkkenventilatoren som må utføres av en registrert elektroinstallatør.</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at det ble utskiftet reim og motor på det balanserte ventilasjonen og motor på det mekaniske anlegget ca i 2020 som vil gi lengere levetid på anleggene selv om deler av anlegget som avtrekkskanaler og ventilasjonshette har passert mer enn sin forventet levetid. TG1 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utskifting av motor og reim. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanalen ikke har blitt rensset og rengjøring siden byggeår. TG2</p>