

Enebolig
Gråtrostvegen 2 B
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 01/04/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Tom Ove Branting og Inger Britt Branting
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	571 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei og offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 403,71 i 2024
Forsikringsforhold:	IF forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.03.2025

Oppholdsvær og 9 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Tom Ove Branting og Inger Britt Branting

Tilstede under befaringen:

Tom Ove Branting

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 2001. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament, grunnmur i støpt betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningssdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner i enkelte rom, peisovn og varmepumpe i stue og elektriske varmekabler på begge bad.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 27.03.2025
- Egenerklæringsskjema 24.03.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.03.2025
- Midlertidig brukstillatelse 28.03.2001
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 06.04.2002
- Verdi- og lånetakst den 04.06.2008
- Kvittering utført av Nordengen AS 22.09.2020
- Kvittering utført NEKAS AS den 14.11.2022
- Kvittering utført AASHEIM ELEKTRO AS den 17.11.2022
- Tilsynsrapport utført av Brann og redning Øvre Romerike den 29.01.2025
- Avsluttet tilsynssak den 06.11.2013

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

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur, fliser og ubehandlet trepanel.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Parkett, fliser og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

2.etasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang, bod, stue og kjøkken.

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

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er en liten sprekker i panelbord på soverom i 2.etasje. Det er små merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra alder og bruk. TG1

Parkett og laminatgulv i boligen fremstår i ok stand, det er små merker og små fuktsveller i skjøter og noe slitemerker på overflaten. TG2
Flisegulv i entré har bom (hulrom) under fliser ved dørterskel til ytterdør og dør inn til vaskerom. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm 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 i 1.etasjer på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert elbillader, utv. kontakter/Varmepumpe/utv. kontakt varmpumpe/ekstra innv. kontakt komfyrventilator. Utført av Nordengen AS, Aasheim elektro AS, NEK AS
- Vasking/impregnering/maling av hustak/takbeslag etc samt ditto på garasjetak. Egeninnsats: maling/beising av terrasse. Utført av Takformyng AS

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	77			31		
2.etasje	48					
SUM BYGNING	125	0	0	31		
SUM BRA	125					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		28				
SUM BYGNING		28	0			
SUM BRA	28					

BRA-i:

125m².

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

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

BRA-e:

28m².

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 125m².

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

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

BRA-e: 28m².

Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 153m².

Garasje.

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

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

TBA: 31m².

1.etasje: Entréplattning og terrasse.

P-rom: 120m².

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

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

S-rom: 5m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i gang/soverom i 2.etasje fra 0.96m - 2.38m.

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

GUA (Gulvareal) oppgis kun som en tilleggsinformasjon. Sum av BRA (Bruksareal) pluss ALH (Areal med lav takhøyde) = GUA (Gulvareal) . BRA 48m² + AHL 5m² = GUA 53m².

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 begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Delevis isolert garasje med loft (loft ikke måleverdig, grunnet lav takhøyde) oppført i 2002. Garasjen har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og Easee ladeboks.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Deler av omramming til leddport er montert for langt ned mot terreng og står fuktutsatt.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på garasjedekket, det er flere setningssprekker og avflassing av betong. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt fundament.

Ytterkledning fremstår i god stand, men det er ett behov for vask og behandling.

Yttertaket fremstår i normalt god stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

01/04/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i betong fra byggeår.

Grunnmuren fremstår i grei stand, men det er små riss og noe avskaling av maling. TG2

Grunnmuren har behov for vask og behandling i nær fremtid.

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 eller rom under terreng.

Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

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 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2001 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

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

Det er stedvis små avflassinger av maling på nedre del av yttervegger på baksiden av boligen og bunnstokk rundt arken på yttertaket. TG2

Det er behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ellers fremstår ytterkledning i normalt grei stand.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2000.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik.

Det stedvis små merker på vindusforinger og gerikter som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overfalte antatt produsert fra 2000.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, det er noe små merker på nedre del av ytterdør og på enkelte innedører som er å forvente utifra alder og bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2001.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på yttertaket.

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

Yttertaket og tekkingen fremstår i normalt god stand. TG1

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2001.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Det mangler overliggere på takrenner, dette er ikke ett krav men det anbefales å få montert.

Det mangler utkast nedløp på baksiden av boligen, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring, grunnmur og drenering.

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 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glatt takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2001.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra veggluke inn i kneloft.

Da deler av undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra veggluke inn i kneloft fremstår undertaket i normalt grei stand. TG1

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinene fremstår i normal grei stand. TGIU

Peisovn i stue 1.etasje.

Peisovn fremstår i grei stand, det fremlegges dokumentasjon på utført feiing.

Peisen er montert 17,5 cm fra panelvegg på stue, peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 tegltakstein er 50 - 80 år.

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



5. Loft

TG iu

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©msu.no

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kneloft med adkomst via veggluke i gang 2.etasje. Det er kun mulighet å inspisere den ene siden av kneloftet, grunnet manglende tilkomst. Det anbefales å få etablere veggluker på begge sider for å kunne inspisere begge sider til en hver tid.

Det anbefales å få etablere veggventil på yttervegg, får å unngå eventuell kondens, ellers fremstår kneloftet i normalt grei stand.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréplattning på 2m2 oppført med terrassebord på bjelkelag og ett trinn.

Terrasse på 29m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 86,5 cm.

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings tidspunktet. TG2

Bjelkelaget under terrassebordene er montert med avstand på 90 cm. Dette medføre til at det er noe svikt i enkelte terrassebord. TG2

Avstanden mellom bjelkelag under terrassebord avhenger av flere faktorer, som tykkelsen på terrassebordene og belastningen de skal tåle. Generelt anbefales det at bjelkelaget monteres med en avstand på 40-60 cm mellom hver bjelke. Hvis man bruker tynnere terrassebord, kan det være nødvendig å redusere avstanden for å unngå svikt.

Det er mye tørrsprekker i terrassebordene, terrassebord og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg.

Det mangler panelbord på deler av rekkverket ved varmepumpens utedel. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 24 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2

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 Vaskerom i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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: Malt trepanel.
Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra 2001 inneholder:

- Vegghengt vaskekum med ett-greps blande batteri.
- Overskap med malte fronter.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Varmtvannsbereder, se punkt 10.2.

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, det er noe små sprekker i panelbord. TG2

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

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

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



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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 knirk i gulvet.

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

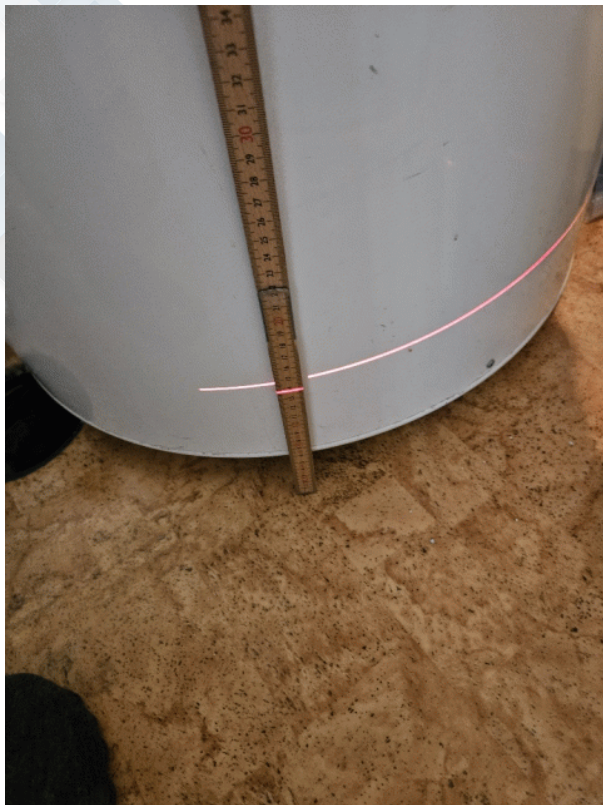
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe merker på overflaten.

TG2

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

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom baderomsvegg, ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og tettesjikt. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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



7.2 Bad i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 antatt fra 2001 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Dusjhjørne med ett-greps blandebatteri skyvbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

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

Det er noe fuktsveller på nedre del av fronter på servantskap og aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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 7.2.2 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: Fliser med varmekabler fra 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv 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 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 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. Fuksøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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 hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. 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 i 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 antatt fra 2001 inneholder:

- Servantseksjon med folierte fronter og skuffer, servant med ett-greps blandebatteri.
- Innfliset boblebadekar med dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Vegg, innredning og tak/himling fremstår i grei stand, men har noe alderslitasje som må forventes utifra alder og bruk.
TG2

Hjemmelshaver opplyser om at blandebatteriet til badekaret ikke kan veksle over til hånddusjen permanent, det anbefales service på blandebatteriet til badekaret.

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 7.3.2 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 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm på oppførings tidspunktet.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv 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 2001

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 membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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 hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. 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

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

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 trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 2001 inneholder:

- Kjøkkeninnredning fra 2001 med skuffer og folierte fronter fra ca 2010.
- Benkeplate med stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og innbygget 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

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å etablere. TG2

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å etablere. (Ikke ett krav fra byggeåret)

Vegger, tak/himling, kjøkkenfronter fremstår i normalt god stand, men kjøkkenskrog og benkeplate har noe bruksslitasje etter alder. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og glipper i skjøtter. 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 trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking 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 2001

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekrant plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Rørstokkskap plassert på vegg i vaskerommet.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på vaskerommet.

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

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

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

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

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner i enkelte rom, peisovn og varmepumpe i stue og elektriske varmekabler på begge bad.

Panelovner, 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.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom vinduspalter, naturlig ventilerings på bad i 1.etasje og vaskerom. Elektrisk vifte på bad i 2.etasje og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler deler av deksel på fronten av ventilatoren. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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 ca 2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 18 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 06.04.2002, avsluttet tilsynssak den 06.11.2013, kvittering utført av Nordengen AS 22.09.2020, kvittering utført NEKAS AS den 14.11.2022 og kvittering utført AASHEIM ELEKTRO AS den 17.11.2022

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen og garasjen.

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

Der hvor bod er tegnet inn er det vaskerom og der hvor gang/bad er tegnet inn er det i dag bod.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Vannlekkasje mellom bad i 2 etg. og bad i 1 etg. Forsikringssak If, skadenr. HD83849-001, 01. 10. 2021.

Ifølge detaljert saksinformasjon fra If bestod arbeidet av: Riving bad/tømmerarbeid, bad/rørarbeid innvendig/riving soverom/tømmerarbeid soverom/tømmerarbeid andre områder/Elektrisk arbeid.

- El-tilsyn i 2015 (+ /-). Usikker på årstallet. krav: 1 ekstra stikkontakt for komfyrventilator. Utført av Nordengen AS.

- Nærmeste nabo mot vest (Gnr.147/Bnr 237) skal skifte ut høy hekk (ca 2 meter) med en 180 cm levegg. Nabovarsel, godkjent av kommunen.

- Det var opprinnelig en heftelse på østkanten av vår tomt, for eventuelt en tilførselsvei for bakenforliggende utbygging. Utbyggingen ble fullført for ca 5 år siden, og vei ble etablert delvis over vår eiendom. Ingen andre heftelser er kjent.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er små riss og noe avskaling av maling. TG2 Grunnmuren har behov for vask og behandling i nær fremtid.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er stedvis små avlassinger av maling på nedre del av yttervegger på baksiden av boligen og bunnstokk rundt arken på yttertaket. TG2 Det er behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ellers fremstår ytterkledning i normalt grei stand.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det stedvis små merker på vindusforinger og gerikter som er å forvente utifra alder og brunk. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Det er noe små merker på nedre del av ytterdør og på enkelte innedører som er å forvente utifra alder og bruk.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det mangler utkast nedløp på baksiden av boligen, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid for å unngå for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings tidspunktet. TG2 Bjelkelaget under terrassebordene er montert med avstand på 90 cm. Dette medføre til at det er noe svikt i enkelte terrassebord. TG2 Avstanden mellom bjelkelag under terrassebord avhenger av flere faktorer, som tykkelsen på terrassebordene og belastningen de skal tåle. Generelt anbefales det at bjelkelaget monteres med en avstand på 40-60 cm mellom hver bjelke. Hvis man bruker tynnere terrassebord, kan det være nødvendig å redusere avstanden for å unngå svikt. Det er mye tørrsprekker i terrassebordene, terrassebord og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg. Det mangler panelbord på deler av rekkverket ved varmepumpens utedel. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 24 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2
7.1.1	Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, det er noe små sprekker i panelbord. TG2
7.1.2	Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe merker på overflaten. TG2
7.1.3	Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er noe fuktsveller på nedre del av fronter på servantskap og aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2
7.3.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

	Det er noe alderslitasje som må forvente utifra alder og bruk. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at blandebatteriet til badekaret ikke kan veksle over til hånddusjen permanent, det anbefales service på blandebatteriet til badekaret.
7.3.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm på oppførings tidspunktet. Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å etablere. TG2 Kjøkkenskrog og benkeplate har noe bruksslitasje etter alder. TG2 Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og glipper i skjøtter. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler deler av deksel på frontsiden av ventilatoren. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.