

Enebolig
Finnbråta 27
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 07/11/2024

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:15, Bnr: 152
Hjemmelshaver:	Erling Aleksander Hansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	755,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.11.2024

Oppholdsvær og 11 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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:

Erling Aleksander Hansen

Tilstede under befaringen:

Erling Aleksander Hansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til inngangsparti og garasje. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan med innebygd garasje oppført i 1981, huset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående og noe liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav antatt med mineralull. Lettbetongelementer i etasjeskiller og 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 ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmematter i kjellerstue, kontor, omkleddnings garderobe og på toalettrom, varmekabler i gang og entré i underetasjen. Peisovn i gang underetasjen og i stue 1.etasje. Varmepumpe i trapp i 1.etasje, varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 01.11.2024
- FDV-dokumentasjon utført av E & H RØRLEGGEBEDRIFT AS 27.05.2021
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 08.10.2024
- Samsvarserklæring utført av Benu AS den 02.01.2023
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 26.06.2020
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 02.01.2020
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 16.11.2018
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 09.11.2018
- Samsvarserklæring utført av ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS den 11.06.2016
- Avsluttet tilsynssak den 02.01.2023
- Serviceskjema varmpumpe NEK AS den 30.11.2017
- KS for KJELLS BYGGSERVICE AS den 13.04.2019
- Megler (meglerpakken) 29.10.2024
- Egenerklæringsskjema

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

Underetasje vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malte MDF plater, malt tapet, malt strie, malt mur og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malte betongelementer, malt trepanel og malte MDF plater.

Underetasje gulv: Fliser, laminat, linoleumsbelegg, vinylbelegg og malt betong.

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

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

1.etasje gulv: Laminat og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. Det er små merke etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Laminatgulv fremstår i grei stand, avslutningen av laminatgulvet mot dørterskler mangler feielister. TG2

Malt trapp opp til 1.etasje fremstår i grei stand, det er noe knirk på enkelte trinn og det mangler håndrekke på veggside. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. 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 gang og stue i 1.etasjer på 15mm. 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Totalrenovert bad i hovedetasje 2018. Her ble alt gammelt revet og det ble blant annet støpt inn nye varmekabler, byttet sluk, lagt våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og installert vann rør-i-rør og nytt elektrisk opplegg med spotter og stikk.
 - Nytt IKEA-kjøkken installert i 2018 med hvitevarer. Det ble koblet til eksisterende vann- og avløpsrør. Vannrør type kobber.
 - Etterisolert loft med 250mm blåseisolasjon over eksisterende isolasjon på loftet som antakelig var 100mm. Loftsluke ble etter dette låst igjen med skrue da loftet ikke lenger kan anvendes til lagring eller lignende.
 - Det elektriske anlegget i huset ble renovert i 2018 hvor mye av det elektriske i hovedetasjen ble skiftet ut. Alle sikringer ble byttet ut til nye automatsikringer med tilhørende jordfeilbrytere og overspenningsvern. Store deler av ledningsnettets ble også skiftet ut og nye, jordede stikk ble montert.
 - I sokkeletasje er deler av det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med oppussing av toalettrom og bygging av kjellerstue. For VVB er stikk byttet ut med bryter. Øvrig kabling og stikk er fra før min tid i huset.
 - El-kontroll gjennomført i 2020 med ett avvik og det var manglende jordforbindelse på stikk til VVB. Denne ble da byttet ut til bryter og el-kontroll ble godkjent uten øvrige avvik eller anmerkninger.
 - To stk. veranda ble revet og bygget på nytt av meg i hhv. 2023 og 2024. Dette gjelder veranda over garasje (2023) som i sin helhet ble revet og gjenoppbygd i samme størrelse. Veranda/altan over inngangsparti (2024) er bygget noe større enn den originale, men er siktet inn på 15 kvadratmeter.
 - Forøvrig er det gjort forholdsvis store utbyttinger av gulv, type Pergo-laminat i begge etasjer, samt lagt nye fliser over eksisterende varmekabler i gang i sokkeletasje.
-

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
Underetasje	80				62	18
1.etasje	87			44	85	2
SUM BYGNING	167	0	0	44	147	20
SUM BRA	167					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Integrert garasje		25				25
SUM BYGNING		25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

BRA-i:

167m².

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddnings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.

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

BRA-e:

25m².

Integrert garasje.

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: 167m².

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddnings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.
1.etasje: Gang med trapp, bad, bod 3, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

BRA-e: 25m².

Integrert garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 192m².

Integrert garasje.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddnings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.
1.etasje: Gang med trapp, bad, bod 3, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

TBA: 44m².

1.etasje: Terrasse over garasjen og veranda.

P-rom:

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, soverom 1, kjellerstue og kontor.

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

S-rom: 20m².

Underetasje: Bod 1, omkleddnings garderobe og bod 2.

1.etasje: Bod 3.

Målt takhøyde i underetasjen 2.10m, 2.32m og 2.35m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2.35m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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:

Intrigert garasje med overbygd terrasse, innvendige vegger i lettklinkerbetong, tak/himling i ubehandlet trekonstruksjon, synlige bjelkelag, ubehandlet støpt betongdekke og manuell vippeport.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Garasjen fremstår som fra byggeår og har en del bruksslitasje, det er stedvis setningsprekker i lettklinkerbetong og i betongdekke.

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

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.

07/11/2024



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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 over marin leire grense.

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

Grunnmur i pusset lettklinkerbetong med noe synlig grunnmursplast fra byggeår.

Grunnmur fremstår som fra byggeår med noe værslitasje og har behov for behandling og vedlikehold. TG2

Det er synlig setningsprekker og riss på grunnmur på alle sider av eneboligen. TG2

Grunnmursplasten mangler klemlist og står disponibel for funktinntrenging. TG2

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i følge hjemmelshaver fra 1989 som er opplysninger gitt fra tidligere eier.

Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i gulv på vaskerom og i garderoben i underetasje, dette er en indikasjon at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn under fundament. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet terreng på begge sider av gavlvegger og skrånet terreng fra nabo på baksiden av boligen. Tilnærmet flatt terreng på fremsiden og baksiden av boligen. TG2

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående og noe liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav fra byggeår.

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.

Ytterkledningen fremstår i grei stand med noe tørrsprekker og ytterkledningen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2

Hjemmelshaver opplyser at:

- Malt ytterkledning i sommer 2024.

- Baderomsvindu har blitt flyttet og gjort litt mindre, dette er fasadeendring som ikke er byggemeldt inn til kommunen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert i fra 1980.
 Baderomsvindu med PVC og malt ramme har 2-lags isoleringsglass produsert fra år 2018. TG1
 Terrassedør ut mot terrassen over garasjen har katteluke. TG2

Det ble registrert punktert glass på vinduer i stue 1.etasje på befaringdagen. TG2

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere glass som ikke ble registrert på befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, hvor enkelte vinduer subber i karm og noe avflassing av maling karmen og vinduer, terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdører med fabrikkmalte overflater og trekarmen, hvor ytterdør til inngangsparti har glassfelt.

Ytterdører framstår i god stand, det er noe merker på overflaten utvendig. TG1

Innvendige glatt malte overflate antatt fra byggeår og 2 stk malte fyllingsdører fra 2024.

Lakkert innerdør med gassfelt i mellom entré og gang antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører, det ble ikke avdekket noen funksjonssvikt.

Innerdører fra byggeår har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Det er noe merker på nedre del av gerikter og ned mot fotlister. TG2

Det er en liten sprekk i dørterskel mellom kontor og kjellerstue. 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 tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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.

Valmtak tekket med takstein fra byggeår.

Befaring ble utført fra bakkeplan, fra stige på baksiden av boligen og fra takluke opp til krypeloft.

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

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

Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2

Yttertak er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takstein på ytre ende mot hvert enkelt hjørne ligger noe for langt ut og har behov for vedlikehold. TG2

Takrenner og nedløp koblet til drenerør ut til terreng i sort lakkert stål fra ukjent år antatt fra noe nyere dato.

Takrenner på alle sider har ikke tilstrekkelig fall og viker noe ut. TG2

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

Det gjøres oppmerksom på at det anbefales å spyle drenerør og nedløp i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon og dampsperre fra byggeår.

Loftet har ikke gangbart gulv.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra stige i tak/himlingsluke opp til loft.

Det er noe fukt merker og skadet dampsperre mot gavlside og baksiden av undertaket. TG2

Undertaket fremstår som fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen er fra byggeår og brannmur har en liten riss/sprekker bak peisovn i stue 1.etasje. TG2

Skorstein er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Peisovn på stue 1.etasje og i gang i underetasjen.

Peisovner fremstå i god stand men peisovn i underetasjen er antatt fra byggeår. TG2

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 betongtakstein er 30 - 60 år.

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i gang i 1.etasje.

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

Fra stie fremstår loft i grei stand, det er noe skader på dampspærren i undertaket og loft er fra byggeår. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er etterisolert loft med 250mm blåseisolasjon over eksisterende isolasjon på loftet som antakelig var 100mm. Loftsluke blir låst igjen med skrue da loftet ikke lenger kan anvendes til lagring eller lignende.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Terrasse på 26m² hvorav deler har ett enkelt overbygg med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trerekkverk og tretrapp. Rekkverkshøyde på 97cm. Tetsjiktet i asfaltbelegg.

Det ble målt litt motfall mot yttervegger, terrassebord står ubehandlet med noe svertesopp på rekkverk og grønske på deler av terrassen. Terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverket er ikke tilstrekkelig høyt og det mangler håndrekk i trapp ned til hage. TG2 Kravet er 1m.

Det ble målt høye fuktverdier på omramming mellom trapp og terrassen. TG2

Bjelkelaget under terrassen har stedvis fukt skjolder. TG2

I.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt tetsjiktet under terrassen, ytterligere undersøkelse anbefales.

Veranda på 16m² med adkomst via soverom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trerekkverk med rekkverkshøyde på 1m.

Deler av terrassen er mer eller mindre i vater hvorav deler har noe fall mot terreng. TG2

Terrassebord og rekkverk står i trykkimpregnerert materialer og har behov for behandling så fort trykkimpregneringen har fått stått å tørke ut, anbefalt 10 - 12 måneder.

Tretrapp mellom støttemur til underetasjen er i dårlig forfatning og har ingen funksjon slik som den står i dag. TGIU

Det må påberegnes å montre ny trapp.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfaltbelegg er 20 - 30 år.



7. Våtrom

7.1 Vaskerom underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt pusset lettklinkerbetong og malt tapet.

Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Varmtvannsbered, se punkt 10.2
- Hovedstoppekran.
- Rørstokkskap.

Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeår, det noe svartesopp på nedre del av vegger mot terreng. 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.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra byggeår.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG3

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

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeåret.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Linoleumsbelegget fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at belegget er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget er ikke lagt under klemring i sluk. TG3

Det ble fuktsøkt høye fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulvet hvor det registres høye fuktverdier. TG2

Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong og at rør er ført opp i etasjeskille. TGIU

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

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

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



7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2018 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd susterne.
- Badekar med vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.

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

Det er noe fuktsveller på nedre del av baderomsdør. 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 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.

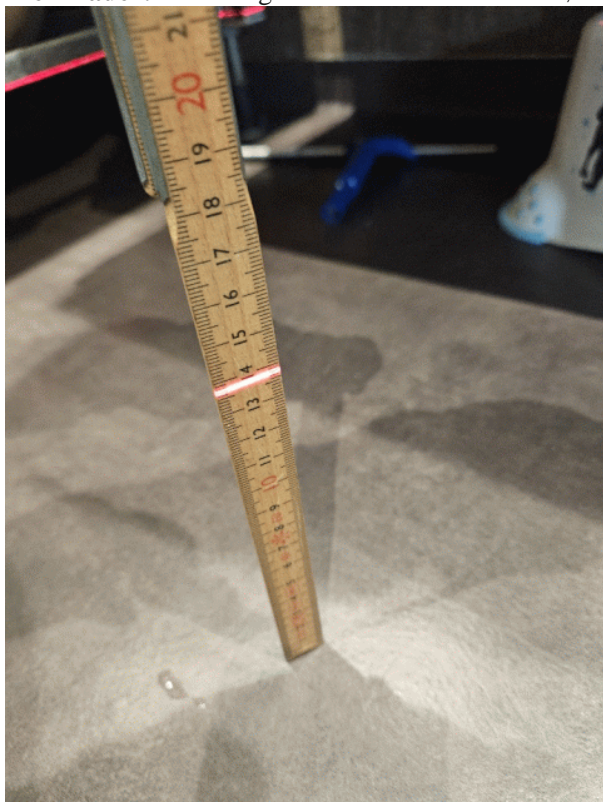
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 2018.

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. TG2

Vinylbelegget fremstår i normalt god stand, det er noe rust på bunnlist under badekar.

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



TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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. Belegget er lagt under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke foretatt hullboring for å måle fukt fra tilstående rom til bad, grunnet at det ligger elektriske føringer i veggen og ved hullboring der kan det skade kabler. TGIU

Det ble også 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.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeapp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Etter inspeksjon under kjøkkeninnredning ble det registret at kabler ikke er tilstrekkelig festet.

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår i normalt god stand, det er noe merker på skapskrog som må forventes utifra bruk. TG1

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 - 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Entré, gang, kjellerstue, kontor, soverom, wc, boder og gardero

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malte MDF plater, malt tapet, malt strie, malt mur og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malte betongelementer, malt trepanel og malte MDF plater.

Det noe svertesopp i tak/himling i bod og på nedre del av vegger på vaskerom. TG2

Det er noe avflassing av puss/maling på vegg i bod og bod fremstår som fra byggeår. TG2

Vegger og tak/himlinger fremstår ellers i grei stand, det er mindre skjevheter observert i tak/himlinger i soverom (normalt iht. til alder/ byggeår). Det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk.

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

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

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

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Fliser, laminat, vinylbelegg og malt betong.

Det er knirk og noe svank i gulv mellom garderobe og kjellerstue. TG2

Det er nivåforskjell på flis under peisovn og bom (hul rom) under flis ved dørterskel til garderoben. TG2

Det er setningsprekk i bodgulv. TG2

Laminatgulv ellers fremstår i grei stand.

Etasjeskiller i betongelementer og bjelkelag i tre : Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i bod og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

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

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige steder på bodgolv der det registreres forhøyde fuktverdier som er enn indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt betongdekke. TG2

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på vaskerom eller i bod. se punkt 10.5

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

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

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på toalettrom og WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk på bad og på vaskerom.
- Stoppekran plassert på vaskerom, under kjøkkenbenk og i rørstokkskapet.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- 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, stoppekran og noe av røroppheng i underetasjen er fra byggeår. TG2
Rørføring i etasjeskille og igjennom vegger er ikke tilstrekkelig tett. TG2

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 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 198 L plassert på vaskerom med sluk i gulv er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebyr, som er ett krav i TEK 10.

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

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 varmematter i kjellerstue, kontor, omkleddnings garderobe og på toalettrom, varmekabler i gang og entré i underetasjen. Peisovn i gang underetasjen og i stue 1.etasje. Varmepumpe i trapp i 1.etasje, varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

Panelovner, varmpumpe, varmekabler, varmematter 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 varmpumpe er 12 - 15 år.

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 ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på vaskerom og elektrisk takvifte på bad. 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 i boder i underetasjen Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. 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.

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 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på bodvegg i 1.etasje.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
15 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger:

- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 08.10.2024
- Samsvarserklæring utført av Benu AS den 02.01.2023
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 26.06.2020
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 02.01.2020
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 16.11.2018
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 09.11.2018
- Samsvarserklæring utført av ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS den 11.06.2016

- Avsluttet tilsynssak den 02.01.2023, avvikene er rettet og saken er avsluttet.

Det er utvendig kabel på baksiden av boligen som ikke er tilstrekkelig festet og under kjøkkenbenk.

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

Det elektriske anlegget er kun forenklet 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

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 hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen eller garasjen.

Innvendig trapp opp til 1.etasje er ikke etter dagens forskrifter, det mangler håndrekk på veggsiden i trappeløpet.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Omgjorde selv en større bod i sokkeletasjen til kjellerstue/soverom i 2019. Denne ble ikke byggemeldt til kommunen og står i dag uten godkjenning. Benyttes i dag som kjellerstue.

- Satte selv opp lettvegg og monterte dør i gang i sokkeletasje. Det nye rommet benyttes i dag som kontor.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur fremstår som fra byggeår med noe værslitasje og har behov for behandling og vedlikehold. TG2 Det er synlig setningsprekker og riss på grunnmur på alle sider av eneboligen. TG2 Grunnmursplasten mangler klemlist og står disponibel for funktinntrenging. TG2 Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i gulv på vaskerom og i garderoben i underetasje, dette er en indikasjon at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn under fundament. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Dreneringen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
1.3	Terrengforhold
	Lett skrånet terreng på beggesider av gavlvegger og skrånet terreng fra nabo på baksiden av boligen. Tiltærmet flatt terreng på fremsiden og baksiden av boligen. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen fremstår i grei stand med noe tørrsprekker og ytterkledningen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2 Hjemmelshaver opplyser at: - Malt ytterkledning i sommer 2024. - Baderomsvindu har blitt flyttet og gjort litt mindre, dette er fasadeendring som ikke er byggemeldt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedør ut mot terrassen over garasjen har katteluke. TG2 Det ble registrert punktert glass på vinduer i stue 1.etasje på befaringdagen. TG2 Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere glass som ikke ble registrert på befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, hvor enkelte vinduer subber i karm og noe avflassing av maling karmen og vinduer, terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Innerdører fra byggeår har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2 Det er noe merke på nedre del av gerikter og ned mot fotlister. TG2 Det er en liten sprekk i dørterskel mellom kontor og kjellerstue. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er mose på taksteinen og yttertaket har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2 Yttertaket er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Takstein på ytre ende mot hvert enkelt hjørne ligger noe for langt ut og har behov for vedlikehold. TG2 Takrenner på alle sider har ikke tilstrekkelig fall og viker noe ut. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fukt merke og skadet dampspærre mot gavlside og baksiden av undertaket. TG2 Undertaket fremstår som fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Skorsteinen er fra byggeår og brannmur har en liten riss/sprekker bak peisovn i stue 1.etasje. TG2 Skorstein er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Peisovner fremstår i god stand men peisovn i underetasjen er antatt fra byggeår. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fra stie fremstår loft i grei stand, det er noe skader på dampspærren i undertaket og loft er fra byggeår. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det ble målt litt motfall mot yttervegger, terrassebord står ubehandlet med noe svertesopp på rekkverk og grønske på deler av terrassen. Terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverket er ikke tilstrekkelig høyt og det mangler håndreke i trapp ned til hage. TG2 Kravet er 1m. Det ble målt høye fuktverdier på omramming mellom trapp og terrassen. TG2 Bjelkelaget under terrassen har stedvis fuktskjolder. TG2 I.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt tetsjiktet under terrassen, ytterligere undersøkelse anbefales.
7.1.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeår, det noe svertesopp på nedre del av vegger mot terreng. TG2
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv

	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. TG2 Vinylbelegget fremstår i normalt god stand, det er noe rust på bunnlist under badekar.
9.1.1	Entré, gang, kjellerstue, kontor , soverom, wc, boder og gardero Veggenes og himlingens overflater
	Det noe svertesopp i tak/himling i bod og på nedre del av vegger på vaskerom. TG2 Det er noe avflassing av puss/maling på vegg i bod og bod fremstår som fra byggeår. TG2 Vegger og tak/himlinger ellers fremstår i grei stand, det er mindre skjevheter observert i tak/himlinger i soverom (normalt iht. til alder/ byggeår). Det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk.
9.1.2	Entré, gang, kjellerstue, kontor , soverom, wc, boder og gardero Gulvets overflate
	Det er knirk og noe svank i gulv mellom garderobe og kjellerstue. TG2 Det nivåforskjell på flis under peisovn og bom (hul rom) under flis ved dørterskel til garderoben. TG2 Det er setningsprekk i bodgulv. TG2 Etasjeskiller i betongelementer og bjelkelag i tre : Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. TG2 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i bod og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.
9.1.3	Entré, gang, kjellerstue, kontor , soverom, wc, boder og gardero Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige steder på bodgulv der det registreres forhøyde fuktverdier som er enn indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt betongdekke. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør, stoppekran og noe av røroppheng i underetasjen er fra byggeår. TG2 Rørføring i etasjeskille og igjennom vegger er ikke tilstrekkelig tett. 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 i boder i underetasjen Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).</p> <p>Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG3</p> <p>Se punkt 7.1.3 for kostnad estimat</p>
7.1.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2</p> <p>Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget er ikke lagt under klemring i sluk. TG3</p> <p>Det ble fuktsøkt høye fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulvet hvor det registres høye fuktverdier. TG2</p> <p>Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong og at rør er ført opp i etasjeskille. TGIU</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-