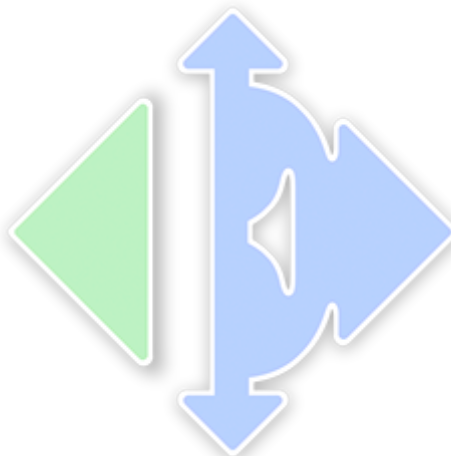


Enebolig
Elgfare 17
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 17/07/2025

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:46, Bnr: 227
Hjemmelshaver:	Oda Karin Knudsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	918 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 780,18 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1980

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.07.2025

Oppholdsvær/sol og 18 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

Funksjonstesting av markiser, persiener 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 bygnings sakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Sigmund Sander og Oda Karin Knudsen

Tilstede under befaringen:

Sigmund Sander og Oda Karin Knudsen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til carport og inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1980. Huset har 2 etasjer som er delt over 4 halvplan, huset har pulttak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Trebjelkelag og betong i etasjeskillene og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i entré, gang med trapp i underetasjen, vaskerom og bad i 1.etasje. Varmekabler på kjøkken, varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn i gang i underetasjen og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 04.07.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 30.06.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 10.7.2025
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 17.09.2016, 28.02.2018, 01.10.2019 og 20.11.2020
- Midlertidig brukstillatelse 18.12.1980

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

1.etasje vegger: Lakkert/malt trepanel, fliser og malt tapet.

1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

Underetasje vegger: Lakkert/malt trepanel, fliser og malt tapet.

Underetasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

Underetasje gulv: Parkett, lakkert furu, vinylbelegg, vegg til veggteppe og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, spisestue, allrom og tv-stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er merker etter gamle bilder og veggfester og bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Gulv i boligene fremstår med slitemerker på overflaten, små glipper og stedvis knirk. TG2

Trapp med lakkerte trinn, sidevanger og rekkverk fra byggeår.

Trappen i alle etasjer fremstår med slitemerker på overflaten. knirk på enkelte trinn og løstsittende trinn i halvplan 4. TG2

Det mangler håndrekk på veggside i hele trappeløpet.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm 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 stue og i gang på 20mm. 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 lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om 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:

- Stor renovering i 2020, ny panel på 2,5 vegger (ytterkledning), etterisolering, og 21 nye vinduer pluss terrassedør.
- Fliser med varmekabler på kjøkken i 2018.
- Ny kjøkkeninnredning ca 2002.
- Nytt sikringsskap i 2020.
- Ny varmepumpe i 2020.

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 halvplan 4	48			6		
1.etasje halvplan 3	76			72		
Underetasje halvplan 2	45					
Underetasje halvplan 1	68	5				
SUM BYGNING	237	5		78		
SUM BRA	242					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

237m2.

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor, teknisk bod og soverom 5.

BRA-e:

5m2.

Utebod med utvendig adkomst.

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-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: 237m².

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor, teknisk bod og soverom 5.

BRA-e: 5m².

Utebod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 242m².

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp, mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor, teknisk bod og soverom 5.

Utebod med utvendig adkomst.

TBA: 78m².

1.etasje halvplan 4: Markplatting.

1.etasje halvplan 3: Terrasse 1 og terrasse 2.

P-rom: 194m².

1.etasje halvplan 4: Soverom 1, soverom 2, bad 1, soverom 3 og gang med trapp.

1.etasje halvplan 3: Vaskerom, kjøkken, spisestue, allrom og tv-stue.

Underetasje halvplan 2: Gang med trapp.

Underetasje halvplan 1: Entré, gang med trapp, soverom 4, kontor og soverom 5.

S-rom: 43m².

Underetasje halvplan 2: Mellom gang, kjølerom, bod 1, bad 2, bod 2 og hobbyrom.

Underetasje halvplan 1: Teknisk bod.

Målt takhøyde i 1.etasje halvplan 4 fra 2.02m - 3.26m.

Målt takhøyde i 1.etasje halvplan 3 fra 2.27m - 3.95m.

Målt takhøyde i underetasje halvplan 2 2,35m.

Målt takhøyde i underetasje halvplan 1 2.40m.

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 byggeteknisk forskrift.

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

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

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

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

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.

Arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport blir ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport.

Det settes ikke tilstandsgrad på carport. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble avdekket kapillært oppsug i LECA grunnmuren rundt carporten og terrassen i 1.etasje er montert direkte inntil yttertaket.

Dette er ikke i tråd med vanlig byggeskikk, og kan gi økt risiko for skade på både terrassen og yttertaket på carporten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utebod på 5m2 med utvendig adkomst fra nordsiden av boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

17/07/2025



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 og grus. Hjemmelshaver opplyser om at byggegropa er utsprengt i fjell som ligger nærmest i dagen; omfattende sprengearbeider ble utført. Boligen er dermed fundamentert på fast fjell med ovenpåliggende sprengmasse og avrettet med pukk - og ligger således på en (selvdrenerende pute).

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

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 pusset LECA fra byggeår.

Det er stedvis avskaling av puss på overflaten og grunnmur har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

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

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

Det ble målt noe høye fuktverdeier i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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.

Bilde av bærevegg for terrasse på husets nordside.



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

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng med stedvis motfall mot grunnmur. TG3

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.

Det anbefales å etablere drengroft med tilknytning til drenerør som fører overvann ut til drenskum o.l. i nær fremtid.

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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 liggende malt/beiset trepanel fra 1980 og 2020 isolert etter flere 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 ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er noe avflassing av maling på enkelte vegger og noe svertesopp på gesims, vindskier og ytterkledningen fra 1980 har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ytterkledningen fra 2020 fremstår i normalt god stand.

Hjemmelshaver opplyser om at Dahle Byggservice AS (v/daglig leder John Dahle) mener bestemt at det ble sørget for tilstrekkelig lufting i forbindelse med den store renovasjonen i 2020 (langt over halvparten av husets kledning ble da skiftet).

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 en terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass og aluminiumsramme utvendig antatt produsert fra 2020.

2 stk terrassedører og 1 stk vindu med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

Det ble ikke registret 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 settes tilstandsgrad TG2, grunnet at 1 vindu og terrassedør fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Dobbel ytterdør med glassfelt og malt treramme antatt produsert fra 1980.

Innvendige malte fyllingsdører med og uten glassfelt antatt produsert fra 1980.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til bad, bod og hobbyrom subber noe i karm, innedører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og 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, 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak tekket med metallplater fra 2012 og 2013.
Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i 1.etasje.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Yttertaket fremstår i grei stand fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1980.
Takrenner har noe nedbøyninger på fremsiden av boligen og takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Det anbefales å montere overligger i takrenner.

Hjemmelshaver opplyser om at Tak og Beslag utførte rep av bakre tak tidlig 2012 etter Dagmarskade (nytt taktekke, takrenner mm? ingen strukturelle skader). Dahle Byggservice la nytt undertak, forbedret lufting og la nytt taktekke (Decra) 2013 for å få fremre tak på samme standard som bakre tak. Ordnet også med snøfangere.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012
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.
Vedlikeholds nivået 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 metallplater fra 2012, 2013 og undertak i trekonstruksjon fra 2012.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra innvendig i 1.etasje.
Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men under inspeksjon av 1.etasje fremstår undertaket i grei stand. TG1

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.
Skorsteinen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU
Hjemmelshaver opplyser om at kondens på fremre tak i stueregionen i området rundt pipa, sporadisk i enkelte år etter innflytting. Antatt som resultat av innestengt varm luft i hulrommet mellom Lecapipa og forblendingen. Etter få år ble dette rettet ved å sørge for utlufting av hulrommet med (rister) lagd av treverk. Problemet syntes å være løst.

Peisovn på stue i 1.etasje og i gang i underetasjen antatt fra flere årganger.
Peisovner fremstår i grei stand, hjemmelshaver opplyser om at vi sørger alltid for å ha peisdørene til en viss grad lukket når den brukes. 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 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

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

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Eneboligen har ingen loftkonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Markplatting på 6m² med adkomst via soverom 3 i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. Det mangler rekkverk rundt terrassen ved trappen, terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3

Terrasse 1 på 53m² med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på deler av terrassen med rekkverkshøyde på 82 cm.

Det mangler rekkverk på enkelte deler av terrasse, rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, det mangler håndrekker i trapp og terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3

Terrasse 2 på 19m² med adkomst via vaskerom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkshøyde på 82 cm.

Deler av terrassen er montert helt oppå takkonstruksjonen fra carporten, dette gjøre at terrassen og yttertaket står fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt.

Det mangler håndrekker i trapp og terrassebord har ett stor behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. 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 Bad i 1.etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1980 inneholder:

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

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom veggflis og vegglokk over vegghengt speil, det også sprekker i innhjørner hvorav flere av veggflisene har bom (hulrom). Veggfliser og tak/himlinger fremstår som fra byggeåret med alderslitasje. TG2 Det påberegnes å oppgradere bad i nære fremtid.

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

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

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

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

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 1980.

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

Det sprekk, bom og skade på gulvflis ved badekar og ved dørterskel. TG2

Merknader: utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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

Membranen er fra 1980

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluket. Det ukjent membransløsning på badet, det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 i grenseland til TG3

Membran har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes å etablere ny membran før videre bruk. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet at om andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet.

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



7.2 Bad i underetasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt trepanel.
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1980 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte skuffer og fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Vegghengt panelovn.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var ett krav med membran i sprutsonen på vegger i 1980 slik som kravet er i dag. Men det må allikevel påberegnes å etableres membran på vegger før videre bruk. TG3

Det er noe redusert avtrekk på badet, da baderomsvifte er av eldre dato og har passert sin forventet levetid. TG2 Se punkt 10.5.

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 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: Fliser med panelovn.

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

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



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ligger ingen membran under gulvfliser, det må etableres membran på hele badet før videre bruk. TG3

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble ikke avdekket forhøyde fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at piggen på fuktmåleren antagelig kun traff etasjeskille i betong og ingen bunnsvill. 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 forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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

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

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

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

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

Vegger: Lakkert trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Åpen kjøkkenløsning fra 2002 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramiskkokketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med mindre bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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 legge om fliser er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Entre, gang, 3 stk bodar, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Underetasje vegger: Lakkert/malt trepanel, fliser og malt tapet.

Underetasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, med det er bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. 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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 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: Parkett, lakkert furu, vinylbelegg, vegg til veggteppe og fliser.

Det er stedvis, knirk, setningsprekker og glipper i parketten og i furugulvet i underetasjen, det er bom under flis i entre. TG2

Det noe små setningssprekker rundt sluket i teknisk bod i underetasjen. TG2

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

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

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

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra soverom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 25,3 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket forhøyde fuktverdier på betonggulv ved sluk i teknisk bod. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som 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, teknisk bod og på begge bad.
- Stoppekrant plassert i teknisk bod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekrant. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
 Mye av røroppheng i underetasjen er fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad 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.

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 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert i teknisk bod med sluk i gulv.

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

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

TG 3 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varmen fra 1980 er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser om vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodde sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov. TG2 i grenseland til TG3

Vannbåren varmen passert mer enn sin forenete levetid og oppgradering av anlegget må påberegnes i nær fremtid. TG2 Det gjøre oppmerksom på at boligen hadde en vifter som skulle trekker inn luft fra varmen fra det vannbårne systemet og sprer oppvarmede luften rundt i de forskjellige rommet i boligen. Hjemmelshaver opplyser om at systemer er frakoblet i dag. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i entré, gang med trapp i underetasjen, vaskerom og bad i 1.etasje. Varmekabler på kjøkken, varmepumpe på stue i 1.etasje. Peisovn i gang i underetasjen og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Se beskrivelse om vannbåren varme under punkt 10.3

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

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

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

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det gis 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.

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Baderomsviften på bad i underetasjen har passert sin forventet levetid. TG2

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. 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: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utsifting/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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020 (nytt sikringsskap)

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 teknisk rom i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 20 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 17.09.2016, 28.02.2018, 01.10.2019 og 20.11.2020

Hjemmelshaver opplyser om at el. anlegget får sporadisk kontroll. Få eller ingen mangler. Regelmessig kontroll av varmepumpe, senest feb 2025.

Lader på egen kurs. Innstilt på 25 amp. (trolig 32 amp sikring) og det ble oppført nytt sikringsskap og diverse utvidelser av anlegget gjennom årene.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

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 ferdigattest for eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside ned til underetasjen og opp til 1.etasje. Det er ett krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- En gang på 90-tallet ble det oppdaget angrep av stokkmaur i taket på foreldresoverrommet (oppdaget "sagflis" inne i et skap). Skadedyrskontrollen ble tilkalt og utryddet "udyrene" (gassing) som syntes å ha kommet inn fra råttene stubbe nær husveggen. Ingen bygningsmessig skade ble oppdaget den gang? - men senere i forbindelse med reparasjon på taket i forbindelse med Dagmar-stormen 2011, ble et par taksperrer reparert pga skader som ble henført til hendelsen på 90-tallet.

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 stedvis avskaling av puss på overflaten og grunnmur har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2
	Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2
	Det ble målt noe høye fuktverdeier i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
2.1	Yttervegger
	Det er noe avflassing av maling på enkelte vegger og noe svertesopp på gesims, vindskier og ytterkledingen fra 1980 har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at 1 vindu og terrassedør fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.
	Dør inn til bad, bod og hobbyrom subber noe i karm, innedører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2
	Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takrenner har noe nedbøyninger på fremsiden av boligen og takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
	Det anbefales å montere overligger i takrenner.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
	Det sprekk, bom og skade på gulvflis ved badekar og ved dørterskel. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluket. Det ukjent membransløsning på badet, det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 i grenseland til TG3
	Membran har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes å etablere ny membran før videre bruk. TG2
	Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet om andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
	Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet.
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med mindre bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
9.1.1	Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, med det er bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2
9.1.2	Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Gulvets overflate
	.Det er stedvis, knirk, setningsprekker og glipper i parketten og i furugulvet i underetasjen, det er bom under flis i entre. TG2
	Det noe små setningssprekker rundt sluket i teknisk bod i underetasjen. TG2
9.1.3	Entre, gang, 3 stk boder, 3 stk soverom, hobbyrom og kontor Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble boret hull fra soverom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 25,3 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
	Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket forhøyde fuktverdier på betonggulv ved sluk i teknisk bod. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mye av røroppheng i underetasjen er fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Skrånet terreng med stedvis motfall mot grunnmur. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse 2: Deler av terrassen er montert helt oppå takkonstruksjonen fra carporten, dette gjøre at terrassen og yttertakets står fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3. Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt. Det mangler håndrekker i trapp og terrassebord har ett stor behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Markplattung: Det mangler rekkverk rundt terrassen ved trappen, terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3 Terrasse 1: Det mangler rekkverk på enkelte deler av terrasse, rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, det mangler håndrekker i trapp og terrassebordene fremstår med mye værslitasje og har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG3 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er ikke tilstrekkelig tett mellom veggflis og vegglokk over vegghengt speil, det også sprekker i innhjørner hvorav flere av veggflisene har bom (hulrom). Veggfliser og tak/himlinger fremstår som fra byggeåret med alderslitasje. TG2 Det påberegnes å oppgradere bad i nære fremtid. Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Det er noe redusert avtrekk på badet, da baderomsvifte er av eldre dato og har passert sin forventet levetid. TG2 Se punkt 10.5. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var ett krav med membran i sprutsonen på vegger i 1980 slik som kravet er i dag. Men det må allikevel påberegnes å etableres membran på vegger før videre bruk. TG3 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det ligger ingen membran under gulvfliser, det må etableres membran på hele badet før videre bruk. TG3 Det ble borett hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble ikke avdekket forhøyde fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at piggen på fuktmåleren antagelig kun traff etasjeskille i betong og ingen bunnsvill. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3	Vannbåren varme
	Hjemmelshaver opplyser om vannbåren varme i gulv for hall og bad-/vaskerom opererer med redusert effekt pga alder (delvis gjengrodde sirkulasjonsrør). Rørlegger har vært her et par ganger og gjenopprettet noe av problemet midlertidig ved å "blåse gjennom" rørene. Bør evt. gjentas sporadisk ved behov. TG2 i grenseland til TG3 Vannbåren varmen passert mer enn sin forenede levetid og oppgradering av anlegget må påberegnes i nær fremtid. TG2 Det gjøre oppmerksom på at boligen hadde en vifter som skulle trekke inn luft fra varmen fra det vannbårne systemet og sprer oppvarmede luften rundt i de forskjellige rommet i boligen. Hjemmelshaver opplyser om at systemer er frakoblet i dag. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon

Det gis 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.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Baderomsviften på bad i underetasjen har passert sin forventet levetid. TG2

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på badet, dette kan medføre til fuktproblemer på sikt. TG3

Se estimert kostnad under punkt 7.1.1.