

Enebolig
Storbråtagutua 3
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 15/06/2025

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:25, Bnr: 7 og 31
Hjemmelshaver:	Tom Willy Andersen og Synnøve Ringdalen Andersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	7 539,6 m ² + 4 088,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat minirensanlegg
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 196,36 i 2024
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	ca 1900

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

19.05.2025

Oppholdsvær/sol og 17 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, persienser o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av 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:

Tom Willy Andersen og Synnøve Ringdalen Andersen

Tilstede under befaringen:

Tom Willy Andersen og Synnøve Ringdalen Andersen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og noe kupert natur tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan oppført i ca 1900 og tilbygg oppført i 1992. Huset har saltak teknet med takstein, deler i støpt fundament til grunn, grunnmur i gråstein. Deler med laftetømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, men det ble avdekket noe råteskade i bjelkelaget under vindskier. 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 på kjøkken, tv-stue, mellomgang, boder, toalettrom, bad i 1.etasje. Peisovn på kjøkken og stue i 1.etasje. Panelovn på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 19.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 20.05.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 28.007.2025 og 27.05.2025
- Samsvarserklæring utført av TEKODA ELEKTRO AS 07.08.2023
- FDVer og bildedokumentasjon på utført arbeider på bad og vaskerom fra 2021 (Boligmappa).
- Radonrapport 10.10.2014.

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

Loftvegger: Malt/lakkert trepanel.

Lofttak/himlinger: Beiset/malt trepanel.

Loftgulv: Parkett, laminat og lakkert furu.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, fliser, malt tapet, malte tømmervegger.

1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel og malte MDF plater.

1.etasje gulv: Malt/lakkert furu, laminat, vinylbelegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2 (hems).

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, teknisk bod, bod 2, og soverom 2.

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk og vegger i stue har noe bruksslitasje. TG2

Furugulvet i 1.etasje har stedvis små knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv, laminatgulv og vinylbelegg fremstår i normalt grei stand. TG1

Trapp opp til loftetasje i entre har bruksslitasje, stedvis knirk på enkelte trinn og er noe bratt. TG2

Trapp opp til loftetasje i stue har bruksslitasje og stedvis knirk på enkelte trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer på 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 entre på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på kjøkken og tv-stue i 1.etasje.

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 sliping og lakking/maling av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl og belegg er 15 - 35 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:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Lagt vannbåren varme i 1.etasje i 2021.
- Montert nytt kjøkken i 2014
- Langt nytt gulv, vegger og tak/himlinger i boder, toalettrom og soverom i 1.etasje i 2021
- Nytt bad og vaskerom i 2021
- Alt arbeid med membraner, fliser etc ble utført av Dasilva. Takplater og baderomsplater vaskerom utført som egeninnsats.
- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva
- Alt røropplegg og avløp ble lagt opp nytt 2021
- Gulvene på kjøkken, kammers og TV stue opp er rettet opp Dette var gulver fra slutten av 1800 tallet
- Har lagt opp mye selv, jobber med strømaggregater, men er ikke utdannet elektriker. Bestilte en el-sjekk da elektrikeren var her, synes den var litt overfladisk, skal be om en grundig gjennomgang
- El bil lader i garasjen, arbeid utført av Tekoda Elektro AS
- Ble utført omfattende arbeid på taket på vestsiden. Ny , takpapp sløyfer og lekter. Stein ble lagt opp igjen.. Veranda over inngangen ble bygd opp på nytt Nord veggen ble tilleggsisolert og montert vindtettplater. Gulv på veranda sørsiden ble rettet opp, da denne hadde fall på 5 cm innover.

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
Loftetasje	63			25		
1.etasje	145			67		
SUM BYGNING	208	0	0	92		
SUM BRA	208					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Driftsbygning/stall		187				
Hønsehus		18				
Veslestue	48					
SUM BYGNING	48	205	0			
SUM BRA	253					

BRA-i:

Enebolig: 208m2.

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

Veslestue: 48m2.

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

BRA-e:

205m2.

Driftsbygning/stall.

Hønsehus.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). 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 enebolig: 208m².

Løftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

BRA-i Veslestue: 48m².

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Denne bygningen er ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, men oppmåling er innhentet fra tidligere verditakst hvorav målene er oppgitt i bruttoareal.

Avvik kan forekomme.

BRA-e: 205m².

Driftsbygning/stall.

Hønsehus.

Disse bygningene er ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, men oppmåling er innhentet fra tidligere verditakst hvorav målene er oppgitt i bruttoareal.

Bruttoarealene er delt på 1,09 for å få tilnærmet lik BRA. Avvik kan forekomme.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 461m².

Enebolig:

Løftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

Veslestue:

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Driftsbygning/stall.

Hønsehus.

TBA: 92m².

Løftetasje: Terrasse og balkong.

1.etasje: Veranda og terrasse.

P-rom enebolig: 200m².

Løftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, toalettrom, vaskerom, bad og soverom 2.

S-rom enebolig: 8m².

1.etasje: Bod 1, teknisk bod og bod 2.

Målt takhøyde i løftetasje fra 0.26m - 3.06m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 1.31m - 2.38m.

Løftetasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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 bruksenheter.

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eiet tomt og i driftsbygning.

Veslestue på ett plan oppført i ukjent år, huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Det er ikke satt tilstandsgrad på veslestue, huset er i dårlig forfatning og har ikke noen særlig teknisk verdi. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Driftsbygning/fjøs over to plan oppført i 1994, byggingen har saltak tekket med metallplater, ringmur lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

Loftetasje: Kontor og lagerrom.

1.etasje: Garasjeplass og verksted.

Underetasje: Gjødsekkjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på driftsbygning/stall. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at gulvet mellom garasje og fjøs var så dårlig så det falt ned, har der carport for traktoren.

Hønsehus oppført i ukjent år:

1.etasje: Rom for lagring/hønsehus.

Kjelleretasje: Rom for lagring.

Det er ikke satt tilstandsgrad på hønsehus. 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.

15/06/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i gråstein, støpt betong og betongplater fra 1900, 1992 og 2024.

Det er noe sprekk på grunnmur på gavelside, TG2 men ellers fremstår grunnmur i normalt grei stand.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår og man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuksikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. 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.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet terreng og flatt terreng med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring 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 malt/beiset trepanel antatt fra 1992 og nytt panelbord på baksiden av boligen antatt isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledning har litt tørrsprekker, noe svertesopp og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterkledning stedvis er montert for nærmeste grunn og står disponibel for fuktinntrengning. TG2

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det skal vaskes og males før salg.

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1980 og 1993.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og noen vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har malt noen vinduer etter befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig dagslysinnfall fra vinduer på soverom i 1.etasje.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1992 eller senere.

Innvendige malte fyllingsdører fra flere årganger.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, eldre dør subber litt i karm har bruksslitasje og har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Nyere innedører fremstår i normalt grei stand. TG1

Ytterdører fremstår i normalt grei stand. TG1

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 lakking 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 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein fra 1997 i følge tidligere verditakst.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra innvendig i loftetasjen.
Det ble avdekket noe nedbøyninger ved mønepanne. TG2 Avviket kan være av større omfang og ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
Det mangler noen trinn på takstigen. TG2
Det er råteskade på ene del av bjelkelaget på to steder på gavlvegg og noe fukt inntegning i vindskier. TG3

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt samme år som taktekkningen.
Det mangler takrenne på baksiden av boligen. TG3 Det anbefales å få montert 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.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra flere årganger
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået 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 fra 1997 og undertak med pressering og su-plater fra flere årganger.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra veggluke til krypeloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, kun fra krypeloft.

Grunnet skjevheter og synlige nedbøyninger utvendig kan det være store avvik i undertaket som ikke var synlig på befaringsdagen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

1 stk teglskorstein fra byggeår og 1 stk elementskorstein antatt fra 1992 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er riss og sprekker i brannmur. TG2

Det mangler fuger rundt fliser/stien utenpå elementskorstein i tilbygget. TG2

Peisovn på kjøkken og peisovn på stue fra ukjent år.

Peisovner fremstår i normalt grei stand. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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 krypeloft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via veggluke i loftstue i tilbygget.

Befaring ble tatt fra veggluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Det ser ikke ut til at yttertaket har tilstrekkelig ventilering. TG2

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 ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 92m2.

Terrasse på 11m2 med adkomst via kontor/loftstue i loftetasjen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde 96cm.

Hjemmelshaver opplyser om at panelbord på terrassen er malt og det er monter panelbord på rekkverket. Etter befaringdagen.

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 100cm på oppførings tidspunktet.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Balkong på 14m2 med adkomst via loftstue/hems i tilbygget oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde 90cm.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 3mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Veranda på 3m2 med adkomst via mellomgang i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal males før salg.

Terrasse/svalgang på 64m2 med adkomst via entre, stue og soverom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 82cm.

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er mye svertesopp under terrassen, dette anbefales å få vasket. TG2

Understøtter er ikke festet tilstrekkelig til terrassen. TG2

Det mangler håndrekke i alle trappeløp utvendig.

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

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



7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Vaskerom fra 2021 inneholder:

- Stål vask med ett-greps blandebatteri og underskap med malte profilerte skuffer.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, se punkt 10.1.

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

Det mangler en skuff på underskapet, hjemmelshaver opplyser om at skuffen skal monteres før salg.

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

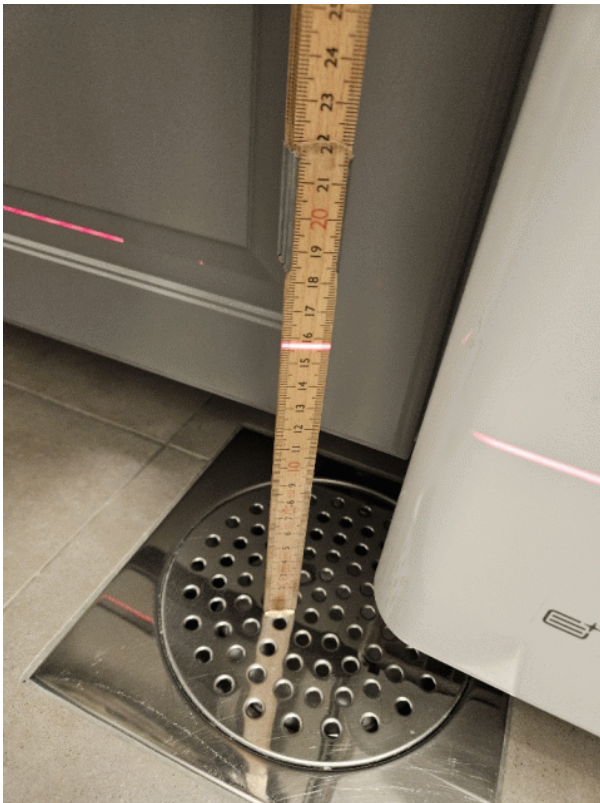
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2021.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 16mm, men kravet er 25mm.

Gulvfliser fremstår i normalt god stand.

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



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke foretatt hull boring, da rørgjennomføring går inn til teknisk rom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

7.2 Bad

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2021 inneholder:

- 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri og servantskap med lakkerte profilerte fronter.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innebygd susterne.
- Elektrisk avtrekk med sensor.

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

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

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

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

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2021.

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

Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Sluk under badekar ble ikke inspisert, grunnet at badekaret ble ikke dratt frem på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

Merknader: Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Sluk under badekar ble ikke inspisert, grunnet at badekaret ble ikke dratt frem på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet, ytterligere undersøkelser må gjøres.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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 tømmervegger og malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken fra ca 2015 inneholder:

- Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre-benkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut(inn til krypeloft).

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 komfyrvakt, dette anbefales. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. 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 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Det er ingen synlig veggspalte på innebygde sisterner på WC på toalettrommet.
Hjemmelshaver opplyser om at alt røropplegg i huset ble skiftet i 2021 av E & H Rørleggerbedrift AS.

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 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Høiax Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom med sluk i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk rom ikke var ferdigstilt på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. TGIU
Hjemmelshaver opplyser om at gulv og vegger skal ferdigstilles før salg.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1
Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2

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

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

Merknader: Antatt normal levetid for kobberør 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 på kjøkken, tv-stue, mellomgang, boder, toalettrom, bad i 1.etasje. Peisovn på kjøkken og stue i 1.etasje. Panelovn på enkelte rom.

Det det er montert en varmepumpe på stue i 1.etasje som ikke er i bruk. TGIU

Panelovner, vannbåren varme, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 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, toalettrom og elektrisk avtrekk på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk til krypeloft. Se punkt 4.2 og 5.1 for avviket på krypeloftet. Hjemmelshaver opplyser om at det er bare kjøkkenventilator og bade som er ventilert over tak.

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 toalettrom. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 22 fordelingskurser.

Boliginstallasjonen er tilkoblet til 27 solcellepaneler, Model: Growatt MID 12KTL3-XL merkeeffekt: 15,60 KW.
Installert automatsikring 3P C40 (kurs 22).

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av TEKODA ELEKTRO AS 07.08.2023.

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært el-kontroll på el-anlegget, men hjemmelshaver var ikke fornødt med kontrollen og ønsker å ta en ny kontroll før salg.

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

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

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

Det settes ikke tilstandsgrad 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.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av solcellepanel 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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, boligen er oppført i ca 1900 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for veslestue, Stabbur og hønsehus.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til loftetasje og trapp til loftetasjen er bratt der det også mangler noe rekkverk.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva.
- Vi har tatt noen mus, siste år 5 stk, tror det problemet ble løst i år. Hele østveggen er tettet med vindtett og ny panel.
- Vi har gjerdeplikt mot utmark, fortiden grenser vi ikke mot utmark
- Radongodkjent 2015, Kjøkken bq/m 34 Årsmiddelverdi 32 Stue bq/m 54 Årsverdig 51

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 noe sprekk på grunnmur på gavelside, TG2 men ellers fremstår grunnmur i normalt grei stand. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. TG2
1.3	Terrengforhold
	Lett skrånet terreng og flatt terreng med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning har litt tørrsprekker, noe svertesopp og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Ytterkledning stedvis er montert for nærmeste grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold. Det er ikke tilstrekkelig dagslysinnfall fra vinduer på soverom i 1.etasje. Eldre dør subber litt i karm har bruksslitasje og har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, kun fra krypeloft. Grunnet skjevheter og synlige nedbøyninger utvendig kan det være store avvik i undertaket som ikke var synlig på befaringsdagen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er riss og sprekker i brannmur. TG2 Det mangler fuger rundt fliser/stein utenpå elementskorstein i tilbygget. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det ser ikke ut til at yttertaket har tilstrekkelig ventilering. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse loftetasje: Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 100cm på oppførings tidspunktet. Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverk har behov for vask og behandling. Hjemmelshaver opplyser om at det skal vakes og males før salg. Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Balkong loftetasje: Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det ble målt ett motfall på 3mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Veranda 1.etasje: Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal males før salg. Terrasse/svalgang 1.etasje: Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er mye svertesopp under terrassen, dette anbefales å få vasket. TG2 Understøtter er ikke festet tilstrekkelig til terrassen. TG2 Det mangler håndrekke i alle trappeløp utvendig.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 16mm, men kravet er 25mm.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2
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 toalettrom. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det ble avdekket noe nedbøyninger ved mønepanne. TG2 Avviket kan være av større omfang og ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler noen trinn på takstigen. TG2 Det er råteskade på ene del av bjelkelaget på to steder på gavlvegg og noe fukt inntegning i vindskier. TG3 Det mangler takrenne på baksiden av boligen. TG3 Det anbefales å få montert i nær fremtid. 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.-