

Selveier enebolig
Kvernhusvegen 4
2743 Harestua



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 30/10/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:173, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Jorunn Kristiansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 651 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1964

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

29.10.2025

Oppholdsvær og 5 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, lekkasjesikring i form av waterguard, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Hjemmelshavers muntlige og skriftlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Oppdragsgiver:

Jorunn

Tilstede under befaringen:

Jorunn, Rolf og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområde. Opparbeidet uteområde med gressplen store deler rundt boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger oppført etter eldre byggemetode, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med alder og bruks/værslitasje. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand. Eldre bygg vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn, varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Egenerklæringsskjema

Besøksrapport fra Lunner - Gran Brann og redning datert 11.05.2023

Faktura fra rørlegger datert 14.12.2022

Faktura fra rørlegger datert 21.04.2023

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

Gulv: Fliser, laminat, heltre gulv, parkett, betong.

Vegger: Pussede malte flater, slette flater, malt trepanel, MDF-plater,

Tak: Takess plater, MDF panel, malt og pigmenterte trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje og 2.etasje:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys må forventes ut ifra alder. TG2.

Parkett, heltregulv og laminatgulv registreres stedvis knirk i gulv og undergulv. Forøvrig fremstår gulvet i grei stand med alder tatt i betraktning, det forekommer slitemerker/hakk/sår i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruk. Bemerk vesentlig høydeforskjell gulv rundt ved skorstein og stedvis mellom gang og stue. TG2

Retningsavvik målt lokalt avvik på 18mm. Totalt målt 23mm. TG2.

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

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper begge sider i trappens løp, åpninger på over 10cm og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Maks åpninger mellom trinn er maks 10cm. Trappen er for bratt etter dagens krav. Knirk i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Derfor TG2.

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje mangler håndløper på en side i trappens løp, åpninger i rekkverk på over 10cm og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Trappen er for bratt etter dagens krav. Bemerkes relativt lav takhøyde opp mot 2.etasje. Knirk i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Derfor TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Garasje oppført 2004.

Utvidet bad 2006.

Rørleggerarbeider 2022/2023.

Knotteplast på en vegg (østside) i 2015. Med ny pukk og masse.

Varmepumpe installert 2019.

Loft etterisolert 30cm, med vindsperre i 2017.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	32m ²					32m ²
1.Etasje	86m ²			15m ²	86m ²	
2.Etasje	34m ²				34m ²	
SUM BYGNING	152m ²			15m ²		
SUM BRA	152m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		44m ²				
SUM BYGNING		44m ²				
SUM BRA	44m ²					

BRA-i:

Underetasje: Bod.1 og bod.2

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, sov.1 og sov.2.

2.etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 og gang.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 152m²

Underetasje: Bod.1 og bod.2

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, sov.1 og sov.2.

2.etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 og gang.

BRA-e: 44m².

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 196m²

Underetasje: Bod.1 og bod.2

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, sov.1 og sov.2.

2.etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 og gang.

Garasje.

TBA: 15m².

Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utenifra.

Trapp med entre terrasse foran inngangsdør.

Romhøyder:

Underetasje: Bod.1 1,9m og bod.2 1,9m.

1.etasje: Entre 2,38m, gang 2,37m, stue 2,36m, kjøkken 2,36m, bad 2,32m, sov.1 2,38m og sov.2 2,38m.

2.etasje: Innredet rom 1 1,4-2,04m, innredet rom 2 1,37-2,01m og gang 1,4-2,04m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt 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.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon på at 2.etasje er godkjent for varig opphold. Det er avvik tilknyttet rømningsveier.

To av rommene i 2.etasje vil derfor defineres som innredet rom i denne rapporten.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Loftsetasje har deler av areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis

som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 34m² + AHL 7m² = GUA 41m².

Kryploft i knevegger er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert dobbelgarasje.

Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverksvegger, kledd med liggende kledning utvendig. Saltak av takkonstruksjon i trevirke med betongtakstein som taktekkning.

Det registreres mose på tak. Skjøter på takrenner som må utbedres. Det savnes snøfanger som kan hindre nedfall av snø/is med fare for skade. Overflater av vindskier med malingsavflassing.

Det registreres lufting i underkant av kledning, men musebånd mangler. Bilene er plassert i garasje på befaringsdagen og gulv er derfor ytterst begrenset innsisert. Innvendig er en vegg kledd.

Garasjen fremstår ellers i grei stand tatt alder og bruks-/værslitasje i betraktning, men med flere påpekte avvik og mangler.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

30/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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 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 morene, sand, grus og leire.

Grunnmur med stedvis riss/sprekker.

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

Delvis visuell synlig knotteplast uten topplist langsmed østside delen av boligen, resterende deler av grunnmur registreres ingen knotteplast.

Det bemerkes at det står disponibel for fukttinntrengning uten topplist. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Hjemmelshaver opplyser at det ble målt RADON nivåer 2018-2019 med forhøyede verdier. Det pågår ifølge hjemmelshaver RADON måling i boligen når denne taksten utarbeides. Det opplyses videre om at det generelt i distriktet er høye RADON nivåer og at tiltak må vurderes basert på resultat av pågående prøver.

Merknader:**TG 2** 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt kryp kjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilkomst til kryp kjeller i rom under terreng. Det er kun et rom som har kryp kjeller, eller som var tilkomst til på befaringsdag. Denne er innsisert fra åpning. Det er foretatt stikktaking i trevirke rundt åpning. Mangelfull ventiler for lufting og ingen dampspærre mot grunn. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt.

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

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med 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.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Bemerktes avflassing av overflate behandling generelt, men spesielt på solsidene.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte

steder og fremstår med alder og værslitasje med stedvis påbegynnende råteskader.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989.

Et vindu i rom under terreng fra byggeår.

To vinduer i rom under terreng med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justering. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder.

Det bemerkes at panel og lister utvendig må ha klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt trekker opp i endeved.

Forventet levetid for vinduer fra 1989 og eldre vurderes tilnærmet passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

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

Ytterdør av tre, fra ukjent eldre år.

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert for ytterdør.

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 maling 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 utskifting av tredør er 20 - 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset innsisert fra loftsluker i knevegger. Kaldtloft over himling i 2.etasje er ikke tilgang til på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble avdekket nedbøyninger fra bakkeplan, forøvrig fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes en regnværsdag. TGIU.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft i knevegger med adkomst fra 3stk. luker i knevegger.

Kaldtloft i knevegger ble ytterst begrenset innsisert visuelt fra inspeksjonsluke, da det ikke var gangbart gulv eller rommet ble benyttet som oppbevaring. Den synlige delen av kaldtloft i knevegger bemerkes mørkere partier på undersiden av undertak og nedre del av taksperrer med spor etter vannavrenninger. Det registreres muggsoppdannelser med en rosa og hvitaktig farge stedvis på undertaket. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entre terrasse m/trapp på 2m²

Terrassebord beiset og fremstår i normalt god stand.

Oppbygning av trapp og terrasse er ikke undersøkt da bygningsdelene ikke er tilgjengelig for inspeksjon. TGIU.

Rekkverk i trinn er ikke ihht. dagens krav.

Terrasse med utgang fra stue på 13m²

Støpt dekke med søylepunkter. Betongdekke og søylepunkter er ikke videre undersøkt grunnet manglende visuell tilkomst under terrasse. TGIU.

Terrassebord fremstår med tørkesprekker, stedvis råteskader, alder og værslitasje. Rekkverk er målt til 75cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse ligger 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 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 eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og pigmentert trepanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsveller på innredning som er plassert på gulv. Fliser på vegger utvendige hjørner, nederste flisrad og silikonering fremstår ufagmessig. Forekommer sprekte fliser. Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke 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 ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Hjemmelshaver opplyser at badet er utvidet i 2006. Det er to stk. sluk i gulv. Et i gulv under underskapet (begrenset innsisert gjennom utskjært plate i innredning og et sluk plassert under dusjkabinett.

Det var ikke mulig å måle fallforhold rundt slukets plassering grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det registreres bom (hulrom) under fliser i skillet mellom ny og eksisterende baderomsdel. Sprekk i flis registreres. Bemerkes betydelig fall i dette skillet med sprang på fliser.

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

Membranen er fra byggeår.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk under dusjkabinett er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sluk fra opprinnelig bad plassert under underskap, fremstår å være fra byggeår.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt 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. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag.

Det er ukjent om det er lagt ny membran i den eksisterende delen når badet ble utvidet, opprinnelig sluk fremstår å være fra byggeår. Det vil derfor tas utgangspunkt i at badet er fra ukjent eldre år, membran vil derfor vurderes som passert sin forventede levetid.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringdag.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er 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.

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Oppvaskmaskin, komfyr m/kokeplate og avtrekk over og kjølfrys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringdag. Stedvis knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje Hakk/sår/merker forekommer. Registreres enkelte fuktsveller underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Lekkasjesikring i form av waterguard montert i innredning under oppvaskkum m/sensor.

Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette på oppføringstidspunkt.

Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10

og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Rom under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggenes 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 tilfredsstillende.

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

Vegger: Pussede malte flater

Tak/himling: Malt trepanel

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Grov betong overflate.

Sluk i gulv med fall mot sluk.

Det var ikke krav til vanntett sjikt på gulv med sluk til tiltenkt vaskerom opprinnelig fra byggeår.

Rom under terreng benyttes som bod/oppbevaring på befaringdag.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 13mm. Totalt målt 20mm.

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

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende.

Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvene og yttervegger der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og støpejern.
Vannrør i metall og kobber.
Gulvstående WC på bad.
To stk. sluk i gulv på bad.
Sluk i gulv rom under terreng. Fremstår fra byggeår.

Stoppekran plassert i rom under terreng. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Opplegg for vaskemaskin på bad.
Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på enkelte overganger av synlige vannrør.

Synlige vannrør i rom under terreng er isolert og ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Vurderingen er i større grad basert på visuelt tilgjengelige vann og avløpsrør ifm. bad og kjøkken.
Bemerkes vann/avløpsrør i krypkjeller, bygningsdelen må overvåkes særlig på vinterstid i de kaldere periodene for å unngå fryste rør.

Hjemmelshaver opplyser at vannet rant sakte og at deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023.
Av to stk. fremlagte faktura fra rørlegger fremkommer:
Sluket til badet i 1.etg var tett (sluk som er tilknyttet servanten). Det ble fjernet gammel soil i krypkjeller og erstattet dette med sort pp rør og bend. Stigerørene er fortsatt av soil rør.
Sluket/ gammel soil ble rengjort og testet etter utskiftning, vannet rant så unna.
Utbytting av kjøkkenkran med vannstoppventil. Følerkabel festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer seg passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194L plassert i rom under terreng.
Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt enkelte ventiler i vinduer.

Bad og kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver.

(Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled til bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller 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 ukjent år.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 ikke 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 ikke er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 15 merkede kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført en rekke elektriske arbeider i boligen hvor det ikke er fremlagt samsvarserklæring på. Blant annet utskiftning av gamle skrusikringer til automatsikringer.

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.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Hjemmelshaver opplyser at et av rommene i 2.etasje er innredet i deres eie, det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette og to av rommene i 2.etasje vil defineres som innredet rom i denne rapporten.

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygninger på eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet 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 morene, sand, grus og leire. Grunnmur med stedvis riss/sprekker. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Delvis visuell synlig knotteplast uten toppliste langsmed østside delen av boligen, resterende deler av grunnmur registreres ingen knotteplast. Det bemerkes at det står disponibel for fuktinntrengning uten toppliste. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas. Hjemmelshaver opplyser at det ble målt RADON nivåer 2018-2019 med forhøyede verdier. Det pågår ifølge hjemmelshaver RADON måling i boligen når denne taksten utarbeides. Det opplyses videre om at det generelt i distriktet er høye RADON nivåer og at tiltak må vurderes basert på resultat av pågående prøver.
1.2	Krypekjeller
	Tilkomst til krypkjeller i rom under terreng. Det er kun et rom som har krypkjeller, eller som var tilkomst til på befaringsdag. Denne er innsisert fra åpning. Det er foretatt stikktaking i trevirke rundt åpning. Mangelfull ventil for lufting og ingen dampspærre mot grunn. Ytterligere undersøkelser bør foretas.
1.3	Terrengforhold
	Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. 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.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Bemerkes avflassing av overflate behandling generelt, men spesielt på solsidene. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje med stedvis påbegynnende råteskader. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989. Et vindu i rom under terreng fra byggeår. To vinduer i rom under terreng med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justering. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Det bemerkes at panel og lister utvendig må ha klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt trekker opp i endeved. Forventet levetid for vinduer fra 1989 og eldre vurderes tilnærmet passert. Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen. Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Ytterdør av tre, fra ukjent eldre år. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert for ytterdør.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra loftsluker i knevegger. Kaldtloft over himling i 2.etasje er ikke tilgang til på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble avdekket nedbøyninger fra bakkeplan, forøvrig fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes en regnværsdag. TGIU.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldt loft i knevegger med adkomst fra 3stk. luker i knevegger. Kaldtoft i knevegger ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra inspeksjonsluke, da det ikke var gangbart gulv eller rommet ble benyttet som oppbevaring. Den synlige delen av kaldtloft i knevegger bemerkes mørkere partier på undersiden av undertak og nedre del av taksperrer med spor etter vannavrenninger. Det registreres muggsoppdannelser med en rosa og hvitaktig farge stedvis på undertaket. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entre terrasse m/trapp på 2m² Terrassebord beiset og fremstår i normalt god stand. Oppbygging av trapp og terrasse er ikke undersøkt da bygningsdelene ikke er tilgjengelig for inspeksjon. TGIU. Rekkverk i trinn er ikke ihht. dagens krav. Terrasse med utgang fra stue på 13m² Støpt dekke med søylepunkter. Betongdekke og søylepunkter er ikke videre undersøkt grunnet manglende visuell tilkomst under terrasse. TGIU. Terrassebord fremstår med tørkesprekker, stedvis råteskader, alder og værslitasje. Rekkverk er målt til 75cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse ligger 50cm eller mer over omkringliggende terreng.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger og pigmentert trepanel i himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Dusjkabinett - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsveller på innredning som er plassert på gulv. Fliser på vegger utvendige hjørner, nederste flisrad og silikonerings fremstår ufagmessig. Forekommer sprekte fliser. Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv Flislagt gulv. Hjemmelshaver opplyser at badet er utvidet i 2006. Det er to stk. sluk i gulv. Et i gulv under underskapet (begrenset innsisert gjennom utskjært plate i innredning og et sluk plassert under dusjkabinett. Det var ikke mulig å måle fallforhold rundt slukets plassering grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser i skillet mellom ny og eksisterende baderomsdel. Sprekk i flis registreres. Bemerkes betydelig fall i dette skillet med sprang på fliser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Sluk under dusjkabinett er ikke innsisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sluk fra opprinnelig bad plassert under underskap, fremstår å være fra byggeår. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt 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. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Det er ukjent om det er lagt ny membran i den eksisterende delen når badet ble utvidet, opprinnelig sluk fremstår å være fra byggeår. Det vil derfor tas utgangspunkt i at badet er fra ukjent eldre år, membran vil derfor vurderes som passert sin forventede levetid. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringsdag.
8.1	Kjøkken Kjøkken Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Oppvaskmaskin, komfyr m/kokeplate og avtrekk over og kjøøl/frys. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Stedvis knirk i gulv forekommer. Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje Hakk/sår/merker forekommer. Registreres enkelte fuktsveller underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran. Lekkasjesikring i form av waterguard montert i innredning under oppvaskum m/sensor. Registreres ingen komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette på oppføringstidspunkt. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Komfyrvakt anbefales likevel montert.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater

	Vegger: Pussede malte flater Tak/himling: Malt trepanel Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Grov betong overflate. Sluk i gulv med fall mot sluk. Det var ikke krav til vanntett sjikt på gulv med sluk til tiltenkt vaskerom opprinnelig fra byggeår. Rom under terreng benyttes som bod/oppbevaring på befaringsdag. Retningsavvik målt lokalt avvik på 13mm. Totalt målt 20mm. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvene og yttervegger der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør i plast og støpejern. Vannrør i metall og kobber. Gulvstående WC på bad. To stk. sluk i gulv på bad. Sluk i gulv rom under terreng. Fremstår fra byggeår. Stoppekran plassert i rom under terreng. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplagg for vaskemaskin på bad. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på enkelte overganger av synlige vannrør. Synlige vannrør i rom under terreng er isolert og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er i større grad basert på visuelt tilgjengelige vann og avløpsrør ifm. bad og kjøkken. Bemerkes vann/avløpsrør i krypkjeller, bygningsdelen må overvåkes særlig på vinterstid i de kaldere periodene for å unngå fryste rør. Hjemmelshaver opplyser at vannet rant sakte og at deler av avløpsrørene ble utskiftet ca. 2023. Av to stk. fremlagte faktura fra rørlegger fremkommer: Sluket til badet i 1.etg var tett (sluk som er tilknyttet servanten). Det ble fjernet gammel soil i krypkjeller og erstattet dette med sort pp rør og bend. Stigerørene er fortsatt av soil rør. Sluket/ gammel soil ble rengjort og testet etter utskiftning, vannet rant så unna. Utbygging av kjøkkenkran med vannstoppventil. Følerkabel festet til gulvet under kjøkkenvask og oppvaskmaskin. Basert på alder og besiktigelse fra befaringsdag må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer seg passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.
10.5	Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt enkelte ventiler i vinduer. Bad og kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad til bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.