

Enebolig
Sjøbergvegen 32 D
2066 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 05/06/2025

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:19, Bnr: 525
Hjemmelshaver:	Mari Narmo Gismervik og Kristian Gismervik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	734 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei og offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

02.06.2025

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Mari Narmo Gismervik og Kristian Gismervik

Tilstede under befaringen:

Mari Narmo Gismervik

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1988 og tilbygg i 1995. Huset har saltak tekket med takstein, deler av boligen har støpt fundament til grunn og resterende er oppført på ringmur i lettklinkerbetong, grunnmur i støpt betong og LECA, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmemefolie i entre/gang og innredet rom i kjelleretasjen, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 02.06.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 02.06.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 20.05.2025
- Samsvarserklæring utført av Hoff Elektriske 09.01.2007
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS 16.12.2019
- Samsvarserklæring utført av Bolig Elektrikeren AS
- Midlertidig brukstillatelse 29.02.1996
- Ferdigattest for støyskjerming 11.08.2021

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

1.etasje vegger: Malte plater, fliser, malte MDF plater og malt gips.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat, vinylbelegg og fliser.

Kjellervegger: Malte MDF plater og malt gips.

Kjellertak/himlinger: Malte plater og malt trepanel.

Kjellergulv: Laminat.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og tv-stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og godt vedlikeholdt, det er små hull og merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Laminatgulv i boligen fremstår i normalt grei stand. TG1

Laminatgulv på soverom har noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Vinylbelegg i teknisk bod fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje. TG2

Malt trapp med folierte trinn og malte sidevanger og håndrekk ned til kjelleretasjen.

Trapp fremstår i grei stand, men det er stedvis knirk og det mangler håndrekker på veggside. 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 25mm. TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Fornying av sikringsskap og oppsett av lamper. La varmekabler i kjeller med termostat.
- Utskifting av inntakssikring i forbindelse med installasjon av el-bil lader.
- Utvendig maling av hele huset og garasje, samt byttet kledning på to yttervegger og byttet tre vindskier. Og utførte takvask. Viken Boligentrepenør skiftet vinduer. År 2023.
- Lagt ny isolasjon på krypeloft i 2023.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	125			56		
Kjelleretasje	36					
SUM BYGNING	161	0	0	56		
SUM BRA	161					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		38				
SUM BYGNING	0	38				
SUM BRA	38					

BRA-i:

161m2.

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.

Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

BRA-e:

38m2.

Dobbel garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 161m².

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.
Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

BRA-e: 38m².

Dobbel garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 199m².

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.
Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.
Dobbel garasje.

TBA: 56m².

1.etasje: Entréplating, markterrasse 1, terrasse og markterrasse 2.

P-rom: 150m².

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.
Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

S-rom: 11m².

1.etasje: Teknisk rom.
Kjelleretasje: Bod.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.34m.

Målt takhøyde i kjelleretasjen 2.41m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser, (avstandsmåler)

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

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

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

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

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

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 38m² oppført i 1995. Garasjen har saltak tekket med takstein, asfaltert garasjedekke, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport. Opplegg for elbillader.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inispisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgard på garasjen. TGIU

Ytterkledning og yttertekkning fremstår i grei stand, men ytterkledningen er monter fornerme grunn og står fuktutsatt.

Takrenner fremstår med værslitasje og noe nedbøyd på enkelte steder.

Asfaltert dekke har sunket ned på enkelte steder og det er ikke tilstrekkelig fall i garasjen.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut i mot terreng.

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

05/06/2025



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 under marin leire.

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

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

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

Grunnmur i pusset LECA og støpt betong fra 1988 og 1995.

Det er stedvis små riss og setninger på grunnmuren. TG2

Lysgraver foran rømmingsvinduer er oppført i trevirke uten fuktsperre mot terreng, dette gjøre at trevirke er fuktutsatt og vil danne råteskade på sikt. TG2

Drenering antatt fra 1988:

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

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

Synlig grunnmurs plast/knotteplast mangler klemlist og viker noe utfra grunnmur, hvorav deler av grunnmuren står fuktutsatt. TG2

Under hull boring i kjelleretasjen mot yttervegg (støpt betong), ble det avdekket at det ligger fuktsperre mot betongvegger, dette kan medføre til kondens på sikt. Men det ble fuktmålt normale fuktverdier i selve bunnsvill. TG2
Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekket det totale omfanget. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Det anbefales spyling av drensssystem med drensledninger før ett eierskifte.

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 drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er 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 ikke 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 tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via vegggluke i kjellergang.

På befaringsdagen ble det avdekket antatt kjellersopp i stubbeloft i krypekjeller, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig med luftluker i grunnmuren og fra kondens. TG2 Det anbefales å etablere flere veggluker og sanere kjellersoppen.

Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.

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

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

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

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

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



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1988, 1995 og 2023 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.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det mangler beslag på enkelte toppbord på vindskiene. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i normalt grei stand.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 og noen i PVC, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015 og 2023.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2016.

Innvendige malte fyllingsdører fra ukjent år.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekkes med takstein fra 1988 og 1995.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Taktekking fremstår i normalt grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1988 og 1995.
Det registreres at takrenner har noe nedbøyninger og det mangler overliggere i takrenner. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1988 og 1995
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med ru takstein, undertak i trekonstruksjon og med suplater fra 1988 og 1995.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

Det er noe fuktskjolder på suplater, men dette ser ut til og være fra eldre dato.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i normalt grei stand. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing av skorstein. 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 tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein 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 lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

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

Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen av loftet ikke ble utført over hele loftet, grunner at det er kun gangbart gulv på den eldste delen av loftet.

Men fra gangbart gulv fremstår loftet i normalt grei stand.

Det er ett vespebol ved gavlvegg, det anbefales å få fjernet og montere fugleband tilstrekkelig over utluften på gavlvegg. 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 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 som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 4m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det er noe skade på ytre terrassebord og avstanden mellom bjelkelag under terrassebord er 90cm som gjør at terrassebord gir etter når det går på. TG2

Markterrasse på 11m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 87cm.

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

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker og det mangler håndrekker i trapp opp til terrassedør. TG2

Terrasse på 24m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Terrassebord fremstår med værslitasje og det må påberegnes utskifting av terrassebord i nær fremtid. TG2

Det er ble målt ett motfall fra 1mm - 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.

Markterrasse på 17m2 med adkomst via terrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord fremstår i grei stand, men det er enkelt terrassebord som er litt løstsittende og det anbefales å etterskru disse bordene. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 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 vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2008 inneholder:

- 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Dusjnische med 2 stk vegghengte dusjer med 2 stk ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd sistene.
- Elektrisk baderomsvifte monter i tak/himling, Se punkt 10.5

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje på fliser i dusjsone. TG2

Det anbefales å fug gerikter tett mot veggfliser. TG2

Ingen synlig veggspalte på innebygd sistene. TG2 Se punkt 10.1

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke 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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2008.

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

Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 10mm, mens kravet var 15mm. Og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater, der kravet er 10mm per meter på den resterende gulvflaten. TG2. Det anbefales å utføre omfuging av dusjsonen med mykfug (silikon) for å sikre optimal tetthet, og det er noe bruksslitasje på gulvflisene. TG2 Det er noe bom (hulrom) under enkelte fliser i dusjsone. TG2

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er synlig mansjett i sluk, men ikke under selve klemringen. TG2
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rørgjennomføringen går igjennom kjøkkenvegg og yttervegg. 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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988 og 2015

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: Malte plater. Glassplate på enkelte steder mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

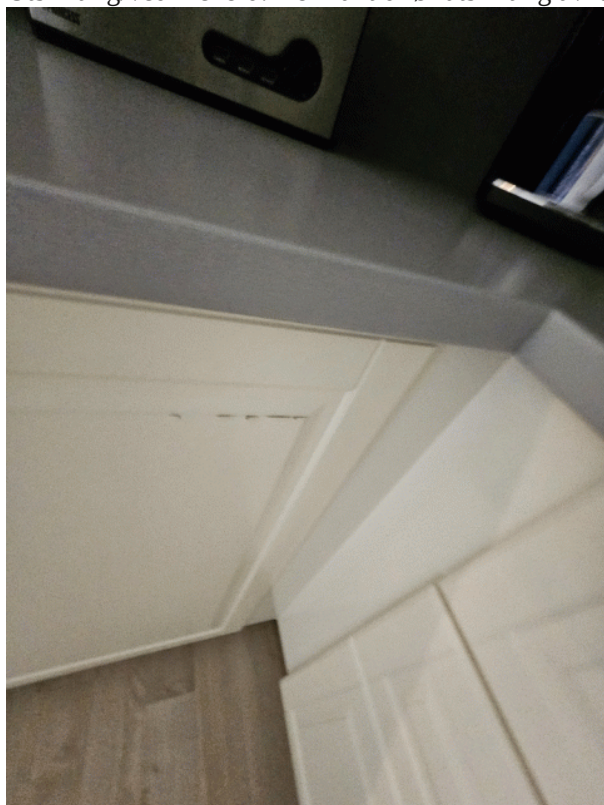
Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand med noe små slitemerker på enkelte fronter og skuffer. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Gang, innredet rom og bod.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 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.

Kjellervegger: Malte MDF plater og malt gips.
 Kjellertak/himlinger: Malte plater og malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand. TG1

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

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Laminat.

Laminatgulv fremstår i normalt grei stand, TG1 det gjøres oppmerksom på at gulv i bod ble ikke inspisert grunnet lagring og vanskelig tilkomst. TGIU

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

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble boret hull fra innredet rom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. Men det ble avdekket at det er montert fuktsperre mot betongveggen og dette kan medføre til kondens på sikt. TG2

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988 og 1995
 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 WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på bad og WC på sokkel på toalettrom.
- Sluk i teknisk bod og på bad.
- Stoppekran plassert på teknisk bod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på teknisk bod.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
 Kunne ikke påvise tilkomst til stakeluke, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU
 Ingen synlig veggspalte på innebygd systerne. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 187 L plassert på teknisk bod med sluk i gulv.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger
 Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
 Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Eneboligen blir oppvarmet av varmemefolie i entre/gang og innredet rom i kjelleretasjen, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og panelovner på enkelt rom.

Eneboligen har en nedgravd oljetank som ikke lenger er i bruk. TGIU

Ullensaker kommune gjør forskrift av 31. januar 1997 nr. 102 om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker, gjeldende for hele kommunen, jf. § 2. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Panelovner, varmekabler, varmemefolie, varmepumpe, peisovn og oljetank er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings igjennom veggventiler, naturlig ventilerings på teknisk bod og toalettrom, elektrisk ventilerings på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på teknisk bod og toalettrom.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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

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 ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1988 og 1995

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider 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 gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 21 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Hoff Elektriske 09.01.2007, samsvarserklæring utført av Nordengen AS 16.12.2019 og Samsvarserklæring utført av Bolig Elektrikeren AS

Da det ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll av el-installasjonen i boligen, må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke byggetegninger av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen og garasjen.

Rømningsvinduer på innredet rom/kinorom i kjelleretasjen er monter 1.50m høyt over gulvet på vegg til undersiden av vindu og det er ikke tilstrekkelig lysinnfall på rommet. Underkanten av rømningsvindu skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, for eksempel med en benk fast montert under vinduet.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp ned til kjelleretasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er stedvis små riss og setninger på grunnmuren. TG2 Lysgraver foran rømmingsvinduer er oppført i trevirke uten fuktsperre mot terreng, dette gjøre at trevirke er fuktutsatt og vil danne råteskade på sikt. TG2 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Synlig grunnmurs plast/knotteplast mangler klemlist og viker noe utfra grunnmur, hvorav deler av grunnmuren står fuktutsatt. TG2 Under hull boring i kjelleretasjen mot yttervegg (støpt betong), ble det avdekket at det ligger fuktsperre mot betongvegger, dette kan medføre til kondens på sikt. Men det ble fuktmålt normale fuktverdier i selve bunnsvill. TG2 Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekket det totale omfanget. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
1.2	Krypekjeller
	På befaringsdagen ble det avdekket antatt kjellersopp i stubbeloft i krypekjeller, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig med lufteluker i grunnmuren og fra kondens. TG2 Det anbefales å etablere flere vegggluker og sanere kjellersoppen.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det mangler beslag på toppbord enkelte på vindskiene. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det registres at takrenner har noe nedbøyninger og det mangler overliggere i takrenner. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på suplater, men dette ser ut til og være fra eldre dato. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er ett vespebol ved gavlvegg, det anbefales å få fjernet og montere fugleband tilstrekkelig over utluften på gavlvegg. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréveranda: Det er noe skade på ytre terrassebord og avstanden mellom bjelkelag under terrassebord er 90cm som gjør at terrassebord gir etter når det går på. TG2 Markterrasse: Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker og det mangler håndrekker i trapp opp til terrassedør. TG2 Terrasse: Terrassebord fremstår med værslitasje og det må påberegnes utskifting av terrassebord i nær fremtid. TG2 Det et ble målt ett motfall fra 1mm - 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. Markterrasse: Terrassebord fremstår i grei stand, men det er enkelt terrassebord som er litt løstsittende og det anbefales å etterskru disse bordene. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje på fliser i dusjsone. TG2 Det anbefales å fug gerikter tett mot veggfliser. TG2 Ingen synlig veggspalte på innebygd sistene. TG2 Se punkt 10.1
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 10mm, mens kravet var 15mm. Og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater, der kravet er 10mm per meter på den resterende gulvflaten. TG2. Det anbefales å utføre omfuging av dusjsonen med mykfug (silikon) for å sikre optimal tetthet, og det er noe bruksslitasje på gulvflisene. TG2 Det er noe bom (hulrom) under enkelte fliser i dusjsone. TG2

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er synlig mansjett i sluk, men ikke under selve klemringen. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2 Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand med noe små slitemerker på enkelte fronter og skuffer. TG2
9.1.3	Gang, innredet rom og bod. Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble avdekket at det er montert fuktsperre mot betongveggen og dette kan medføre til kondens på sikt. TG2 Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1
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 teknisk bod og toalettrom. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.