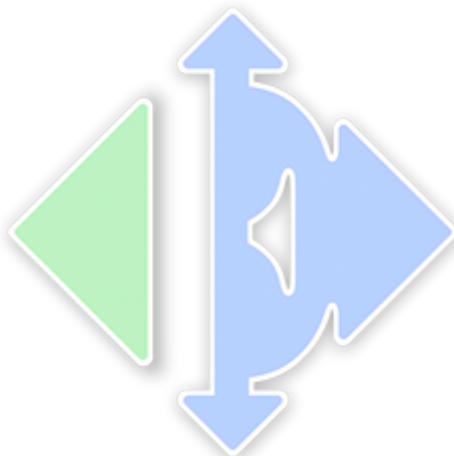


Selveier enebolig
Parkvegen 13
2069 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 12/11/2025

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Rune Enevold Nilsen og Vibeke Mortensen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 626 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggear:	1894

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.11.2025

Oppholdsvær og 4 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys.

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 persienner, garderober og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Ved oppussingsarbeider skal normalt sett gjeldende forskrifter på oppussingstidspunktet følges, det er avdekket forhold som tilsier at dette nødvendigvis ikke er fulgt.

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

Oppdragsgiver:

Rune Enevold Nilsen

Tilstede under befaringen:

Rune, Vibeke og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområdet, grøntareal med plen, stedvis belegningsstein og prydbusker. Gjerde og hekk delvis rundt eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn, ukjent materiale grunnmur, yttervegger oppført som laftet tømmer i hovedsak og supplert med stedvis bindingsverksvegger.

Mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, annet enn opplysninger gitt fra hjemmelshaver.

Stående trepanel, saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Byggemetoden har et tydelig sveitsisk preg, med gjennomført håndverksmessige detaljer og tradisjonell utsmykning. Fasaden kjennetegnes av utskjæringer i treverk, dekorative belistninger rundt vinduer og dører, samt markerte etasjeskiller med utskåret og profilert listverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår å være bygget etter eldre forskrifter 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. Det er utført en rekke kostnadmessige tiltak/utskiftninger/påkostninger av nåværende hjemmelshavere. 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 med mindre tiltakene er utført nyere tid og bygger på faglige og skjønsmessige 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, luft til luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst om. 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. Det savnes en plate på gulv av ikke brennbar materiale under sotluke i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Megleropplysninger

Tre stk. samsvarserklæring elektrisk.

Ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 05.11.2020.

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

Gulv: Fliser, vinylbelegg, parkett og laminat.

Vegger: Malte MDF plater, fliser, slette malte flater og malt trepanel.

Tak: Slette malte flater, malt MDF takpanel, malt 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. Stedvis sprekker av slette overflater.

Parkett, vinylbelegg og laminatgulv registreres knirk i gulv og undergulv i 1.etasje og 2.etasje. Forøvrig fremstår gulvet i normalt god stand med alder tatt i betraktning, det forekommer slitemerker/hakk/sår i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruk.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 20mm i 1.etasje, 15mm i 2.etasje. Totalt målt 28mm i 1.etasje, 23mm i 2.etasje. TG2. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Det er utført arbeider på bygningsmassene på eiendommen fra tidligere hjemmelshavere, en fullstendig historikk over hva som er utført foreligger ikke.

2015.

Pusset opp og isolert rødt uthus.

Pusset opp soverom i 1 etg.

2016.

Byttet vinduer på hele boligen. 3-lags glass med 42db støyisolering.

Soverom nr 2 i 1etg gjort om til vaskerom. Ingen sluk i gulvet, men det ble montert lekkasje følere og elektronisk stoppekran. Rør arbeid utført av rørlegger Lunder -Aas.

2017.

Tilbygg på inngangside. 2-etg. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg. Vinduer i tilbygg er koblet med energi glassinnerst(3-lag). Elektroarbeid utført av Caverion Lillestrøm. Snekkerarbeid utført av eier.

2stk Soverom i 2 etg pusset opp med ny maling på vegger.

2018.

Kontor i 2etg pusset opp med maling og nytt gulv, samt fast innredning med skuffer.

Etablert glasstak over terrasse.

Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

2020.

Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Montert Flexit ventilasjonsanlegg i 2 etg med varme gjenvinner, også innluft i soverom 1etg samt avtrekk fra vaskerom. .

2021.

Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

2022.

Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig og ny panel på vegg og tak.

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
1. Etasje	101m ²			52m ²	101m ²	
2. Etasje	70m ²			4m ²	70m ²	
SUM BYGNING	171m ²			56m ²	171m ²	
SUM BRA	171m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus		31m ²		33m ²		
Innredet bygg 1.etasje		44m ²				
Innredet bygg 2.etasje		22m ²				
Dobbelgarasje		34m ²				
SUM BYGNING		131m ²		33m ²		
SUM BRA	131m ²					

BRA-i:

1.etasje: Entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom
 2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.

BRA-e:

Uthus, innredet bygg og dobbelgarasje.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 171m²

1.etasje: entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom
2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.

BRA-e: 131m²

Uthus, innredet bygg og dobbelgarasje.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 302m²

1.etasje: entre, kjøkken, bad, stue, soverom og vaskerom
2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4, bad og kontor.
Uthus, innredet bygg og dobbelgarasje.

TBA: 89m².

Terrasse ved inngangsdør
Terrasse med utgang fra stue
Terrasse med utgang fra vaskerom
Veranda med utgang fra soverom 2.etg
Terrasse delvis rundt uthus.

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, ihht. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Store deler av bygget er fra eldre byggeår, skjevheter forekommer og det kan derfor avvike fra oppmåling, eller at vegger opptar ytterligere plass enn hva som regnes som normalt idag.

Tiltenkt dobbelgarasje som er innredet, betegnes som "innredet bygg" i denne rapporten da det ikke foreligger dokumentasjon på at bruken av bygget er godkjent som varig opphold.

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.

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

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpninger er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende vegger i de respektive etasjer.

Rommet i rom under terreng har 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 0m² + AHL 16m² = GUA 16m².

2.etasje har deler av arealer 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 70m² + AHL 9m² = GUA 79m².

2.etasje innredet bygg har deler av arealer 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 22m² + AHL 7m² = GUA 29m².

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,32-2,46m, kjøkken 2,3m, bad 2,26m, stue 2,14-2,44m, soverom 1,9-2,32m og vaskerom 1,96-2,33m
2.etasje: Gang m/trapp 1,41-2,26m, sov.2 1,4-2,26m, sov.3 1,11-2,22m, sov.4 1,15-2,22m, bad 2,21m og kontor 1,17-2,25m.

GARASJE / UTHUS:

Uthus på 31m² fremstår å være fra ukjent eldre årgang og bygningen i seg selv har stort behov for utskiftning av bygningsdeler utover normalt vedlikehold.

Uthus er oppført etter eldre byggeforskrifter. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at uthuset er isolert og innredet.

Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. TGIU.

Innredet bygg på 66m².

1.etasje på 44m², 2.etasje på 22m².

Støpt plate til grunn, pusset grunnmur trolig av betong eller leca, yttervegger sannsynligvis oppført som bindingsverksvegger kledd med stående og liggende trepanel. Saltak av takkonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Rommene innvendig fremstår ufagmessig utført av tidligere eier. Fremstår med alder, bruks og værslitasje. Det settes ikke tilstandsgrad for innredet bygg. TGIU.

Uisolert dobbelgarasje på 34m².

Støpt plate til grunn, grunnmur av leca, yttervegger oppført som bindingsverksvegger kledd med stående og liggende trepanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Bemerkes at deler av det forenklede undertaket er benyttet presenning.

Fremstår med alder, bruks og værslitasje. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

12/11/2025



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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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 og avskallinger. Hjemmelshaver opplyser at det er etterisolert kun deler av grunnmur med montering av fasadeplater.

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

Ingen synlig knotteplast m/topplister rundt grunnmur.

Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Manglende tilkomst innvendig krypekjeller for inspeksjon.

Det registreres stedvis lufteventil grunnmur utvendig.

TG2 vurderes grunnet uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

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 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 som laftet tømmer og stedvis bindingsverk.

Hjemmelshaver opplyser:

Tilbygg på inngangssiden. 2.etasjer. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg. Utført i 2017.

Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2018.

Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2020.

Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2021.

Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre.

Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig. Utført i 2022.

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 stående trepanel. Fremstår vedlikeholdt. Det registreres minimal luftespalte i underkant av kledningen. Ikke tilkomst til å se om det er montert musebånd i underkant av kledning.

Det bemerkes høvlet trepanel anfestet med dykkertspiker på tilbygg oppført av tidligere eier, ytterligere undersøkelser må foretas. Nedre del av en vegg er pusset ned og grunnet, og bør behandles for å opprettholde levetiden.

Underkant av kledning registreres mindre enn 6mm klaring til vannbrett. For at vannråpene skal slippe er det viktig med minimum 6mm klaring, slik at vannråper ikke suges opp i endeved. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at endeved i underkant av kledning og belistning er behandlet. Bemerket et hull i kledning som bør tettes igjen ved et av vinduene.

Bemerket et større hull i yttervegg tiltenkt vindu, tiltak må foretas.

Horisontal trevirke som kommer ut fra yttervegg der vindskier ligger an, ser ut for å ha råteskadet trevirke, sett fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god 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.

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2015 og 2016.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Tofløyet ytterdør, produsert i 2015.

Tofløyet terrassedør, produsert i 2015.

Terrassedører øvrig produsert i 2015.

Fremstår i normalt god stand.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og fungerer etter hensikten. Bruksmerker forekommer.

Beslag montert på vannbrett utvendig der vannbrett ikke har takutstikk over seg.

Det bemerkes at beslag normalt sett skal føres inn til vindsperre, med oppkant og tett overgang til vindsperre. Beslag er kun ført inntil utvendig kledning, det vil derfor være risiko for at vannråper kan slippe inn mellom vannbrett og beslag. Dette punktet gis derfor TG2.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2- 6 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, taktekkning og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert visuelt fra bakkeplan og fra loftstrapp i kaldtloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Forøvrig ble det avdekket nedbøyninger på tak, fra bakkeplan. Forøvrig ikke avdekket andre svekkelser ved konstruksjonen på befaringsdagen.

Der det var gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert fra loftstrapp.

Merknader:

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra ukjent eldre år.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og betongtakstein-imiterte plater. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten vesentlige mosedannelser spesielt baksiden av huset.

Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes og taktekkning undersøkes ytterligere da dette kan medføre/ha medført frostspreng på vinterstid.

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

TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

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

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

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

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

5. Loft

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er ukjent om loft er innredet byggeår eller ukjent senere år.

Kaldtloft i knevegger var ikke mulig å inspisere grunnet manglende tilkomst på befaringsdag.

Kaldtloft med tilgang fra loftstrapp i himling er ytterst begrenset inspisert grunnet oppbevaring der det var gangbart gulv, på befaringsdag. Det bemerkes stedvis mørkere overflater på taksperreer like i nærheten av loftsluke, det er utført fuktmåling i trevirke og fremstår tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse entre på 32m²

Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med normal værslitasje og behov for vask og vedlikehold.

Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst.

Terrasse med utgang fra stue på 12m²

Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold.

Terrasse med utgang fra vaskerom på 8m²

Terrassebord av impregnerte materialer. Bemerkes mosedannelser på terrassebord. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Bjelkelag er ytterst begrenset inspisert.

Veranda med utgang fra soverom i 2.etasje på 4m²

Veranda belagt med tettesjikt. Rekkverk rundt er målt til 92cm.

Krav til rekkverk på minst 1m når veranda er plassert 50cm eller høyere over omkringliggende terreng.

Stedvis malingsavflassing nedre del av stolper. Rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.

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 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt og malt trepanel på vegger og malt trepanel himling.

Baderom bestående av:

- Innredning med profilerte fronter, servant plassert på innredning med 1-greps blandebatteri.
- Overskap med speilfront og belysning over.
- Avløpsrør av plast.
- Vegghengt WC
- Badekar med avløp direkte i sluk.

Det registreres flere fuktsveller på innredning. Bemerkes stedvis sprekker i overflatebehandling skjøter langsmed imellom panelbordene. Det er benyttet materialer av tre på vegg bak servant og listverk rundt speil, i våtsone. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

Merknader:

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

Flislagt gulv.

Det er ukjent hvilket årstall våtrommet er pusset opp og fallforhold på baderommet kan ikke vurderes ihht. gjeldende forskrifter for når baderommet ble pusset opp sist. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det registreres fall mot sluk rundt slukets plassering. Ved utskiftning av badekar til dusjhjørne vil det være behov for tiltak med våtrommet.

Det registreres bom (hulrom) under fliser rundt slukets plassering og stedvis rundt på badet.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking, på befaringsdag.

Manglende tilstrekkelig tetting rundt gjennomføring gulv under underskap.

Våtrommet fremstår å være fra ukjent eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble pusset opp i 2016.

Vaskerom bestående av:

- Underskap med benkeplate
- Utslagsvask med 1-greps blandebatteri.
- Høyskap med skuffeseksjoner.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflater fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelagt gulv.

Det er ikke etablert sluk og fallforhold på gulv. Hjemmelshaver opplyser at oppvaskkum og vaskemaskin er lekkasjesikret med vannstopp funksjon i form av waterguard eller lignende.

Knirk i gulv forekommer.

TEK 10 §13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

TG2 vurderes da det er krav til sluk i gulv med tilstrekkelig fall på gulv mot sluk ihht. TEK 10.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Det er montert lekkasjesikring ved vanninstallasjoner, ifølge hjemmelshaver. Fallforhold og manglende sluk er ikke i henhold til gjeldende krav oppussingstidspunktet. Det er en viss risiko for fuktpåkjenning på gulvlistor og tilstøtende bygningsdeler dersom sensorer ikke dekker godt nok rundt vanninstallasjoner. Det anbefales jevnlig funksjonstesting av sensorer og generell oppfølging av rommet for å sikre tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til våtrom, da rommet i seg selv ikke har vært utsatt for vannsøl regelmessig, ifølge hjemmelshaver.

Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvet i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Merknader:**7.3 Bad 2.etasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte og malt slett vegg og malt slett himling.

Baderom bestående av:

- Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 2-greps blandebatteri.
- Speil på vegg med belysning over.
- Avløpsrør av plast.
- Vegghengt WC
- Dusjkabinett

Det er plassert vindu av tre på vegg i nærheten av servant som regnes som våt sone.

Registreres malingsavflassing og svertesopp dannelser i himling i nærheten av dusjkabinett.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett står plassert over og derfor ikke mulig å måle fallforhold rundt sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på befaringdag. Bemerkes en avflaket del av flis på gulvet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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 er plassert under dusjkabinett og derfor ikke inspisert på befaringdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking registrert på befaringdag.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

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.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca. 2013.

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

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

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, damp ovn, kaffemaskin, komfyr og kokeplate med avtrekk over.

Avtrekk over platetopp med kullfilter løsning, dette er ikke en godkjent avtrekksløsning ihht. NS3600 og vurderes derfor til TG2.

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

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag. Knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer. Bemerkes hakk i benkeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Det savnes komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring i form av waterguard under oppvaskkum m/sensor. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10 og er fortsatt gjeldende.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Pussede malte flater på vegger med overflatebehandlet takpanel i himling.

Store deler av veggoverflater er tildekket og benyttes som bod/lagringsplass på befaringdag og er derfor ytterst begrenset inspisert.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv tildekket med gulvplater i plast. Gulvet er derfor ytterst begrenset inspisert.

Hvorvidt det er sluk i gulv er ukjent, ytterligere undersøkelser må foretas.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 40mm. Totalt målt 50mm. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3.

Pris 10 000-25 000,-. Gjelder demontering gulvplater, avretting av gulv og remontering av gulvplater.

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:

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 tilgjengelige overflate yttervegg der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er etablert avtrekksvifte i yttervegg. Kan med fordel etablere tilluft til rom under dørbled ved trapp.

Merknader:

10. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av plast, metall og kobber.

Avløpsrør av plast.

Sluk i gulv på bad 1.etasje, sluk i gulv på bad 2.etasje.

Servanter på begge bad og vask på vaskerom.

Rørstokkfordeler plassert åpent på vegg underetasje.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Opplegg for vaskemaskin rom under terreng, denne er ikke i bruk og er i ukjent stand. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Stoppekran plassert på vegg underetasje. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør. Bemerket bruk av mykfug/silikon overgang avløpsrør i underskap kjøkken.

Servant bad 1.etasje fyller seg raskere enn vannet drenerer.

Det bemerkes at det drypper fra et blandebatteri på bad 2.etasje.

Det er WC med innebygget sisterner på begge bad, det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner.

Vann/avløpsrør fra rørstokkfordeler fremstår utskiftet ukjent år, kobberrør i underetasje fremstår fra ukjent eldre år. Bemerket irr på flere av overgangene kobberrør.

Kobberrør fremstår som et eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.

Det er etablert vannlekkasjestopper med sensor langsmed deler av vegg med vann/avløpsrør i underetasje.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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 - 25år, 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 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 198L 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. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år.

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2013

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon i 2.etasje og deler av 1.etasje.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinner i 2020 og at det foretas filterskift 1-2 ganger i året.

Aggregat er plassert på kaldtloft og er ikke inspisert da gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ikke tilkomst til aggregat. TGIU.

Det savnes tilstrekkelig tilluft under dørblad til våtrommene og de andre rommene.

Bemerkes at plaststrømpe på ventilasjonsrør på kaldtloft er teipet i skjøter med vindsperreteip.

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, filtere 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.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 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.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap plassert på vegg i trapperom til rom under terreng med automatsikringer og 18 merkede kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskap plassert på vegg i innredet bygg med automatsikringer og det som fortøner seg til 10 kurser, det savnes kursfortegnelse i skap. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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.

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring:

Samsvarserklæring med beskrivelse: Flytting og oppsett av ny tavle + div. stikk og lys. Datert 15.06.07

Samsvarserklæring for boliginstallasjonsskap. Datert 07.03.07

Samsvarserklæring med beskrivelse: Kunden har selv lagt alt det elektriske i nytt påbygg, vi har stått for tilkobling og kontroll. Det er lagt varmekabel i vindfang styrt med termostat. Det er byttet og montert sikringer i sikringsskap. Tilkoblet den nye installasjonen i sikringsskapet. Alle måler som ble utført er ok. Datert 27.04.2018.

Forøvrig gjøres det oppmerksom på at det er utført en rekke elektriske arbeider der det ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider, annet enn beskrevet over.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr 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 ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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.

Det er fremlagt plantegning for 1.etg og 2.etg i forbindelse med tilbygg. Rommene i boligen er ikke definerte i plantegning.

Fasadetegninger samsvarer ikke med boligen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 05.11.2020.

Det er fremlagt fasadetegninger for usiolert dobbelgarasje og denne samsvarer ikke.

Det er fremlagt fasade og plantegning for tiltenkt dobbelgarasje med takoppløft men som benyttes som innredet bygg på befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon for uthus som fremstår å være fra ukjent eldre år, det kan derfor ikke tas stilling til om bruken av rommene er godkjent for varig opphold.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje (innredet bygg) er byggesøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Det er etablert sluk,

vann- og avløpsinstallasjoner i garasjen, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke byggesøkt. Ytterligere undersøkelser vedrørende garasjens helhet må foretas.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper begge sider i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Vesentlige høydeforskjeller på enkelte av trinnene. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje mangler håndløper på en side i trappens løp, rekkverk er for lavt 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.

Knirk i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Rekkverk rundt utsparing i 2.etasje er for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 90cm høyde.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.seeiendom.no

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>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.</p> <p>Grunnmur med stedvis riss/sprekker og avskallinger. Hjemmelshaver opplyser at det er etterisolert kun deler av grunnmur med montering av fasadeplater.</p> <p>Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Ingen synlig knotteplast m/topplister rundt grunnmur.</p> <p>Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid.</p> <p>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.</p>
1.2	<p>Krypekjeller</p> <p>Manglende tilkomst innvendig krypkjeller for inspeksjon.</p> <p>Det registreres stedvis lufteventil grunnmur utvendig.</p> <p>TG2 vurderes grunnet uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.</p>
1.3	<p>Terrengforhold</p> <p>Terrengforhold rundt boligen er generelt flatt.</p> <p>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.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Yttervegger oppført som laftet tømmer og stedvis bindingsverk.</p> <p>Hjemmelshaver opplyser: Tilbygg på inngangssiden. 2.etasjer. Ny gang med innredning samt nytt soverom i 2 etg. Utført i 2017. Yttervegg ved kjøkken etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2018. Røstvegg mot gangvei etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2020. Baksiden av bolig etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Utført i 2021. Røst mot jernbane etterisolert utvendig med 5 cm Glava. Gips som vindsperre. Stue pusset opp. 5cm Glava innvendig. Utført i 2022.</p> <p>Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.</p> <p>Utvendige flater av stående trepanel. Fremstår vedlikeholdt. Det registreres minimal luftespalte i underkant av kledningen. Ikke tilkomst til å se om det er montert musebånd i underkant av kledning.</p> <p>Det bemerkes høvlet trepanel anfestet med dykkertspiker på tilbygg oppført av tidligere eier, ytterligere undersøkelser må foretas. Nedre del av en vegg er pusset ned og grunnet, og bør behandles for å opprettholde levetiden.</p> <p>Underkant av kledning registreres mindre enn 6mm klaring til vannbrett. For at vanndråpene skal slippe er det viktig med minimum 6mm klaring, slik at vanndråper ikke suges opp i endeved. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at endeved i underkant av kledning og belistning er behandlet. Bemerket et hull i kledning som bør tettes igjen ved et av vinduene. Bemerket et større hull i yttervegg tiltenkt vindu, tiltak må foretas.</p> <p>Horisontal trevirke som kommer ut fra yttervegg der vindskier ligger an, ser ut for å ha råteskadet trevirke, sett fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand.</p>

4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Saltak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert visuelt fra bakkeplan og fra loftstrapp i kaldtloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Forøvrig ble det avdekket nedbøyninger på tak, fra bakkeplan. Forøvrig ikke avdekket andre svekkelser ved konstruksjonen på befaringdagen.</p> <p>Der det var gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringdagen og derfor ytterst begrenset inspisert fra loftstrapp.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Taket er tekket med betongtakstein og betongtakstein-imiterte plater. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten vesentlige mosedannelser spesielt baksiden av huset.</p> <p>Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes og takteking undersøkes ytterligere da dette kan medføre/ha medført frostspreng på vinterstid.</p> <p>Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.</p> <p>TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det er ukjent om loft er innredet byggeår eller ukjent senere år.</p> <p>Kaldtoft i knevegger var ikke mulig å inspisere grunnet manglende tilkomst på befaringdag.</p> <p>Kaldtloft med tilgang fra loftstrapp i himling er ytterst begrenset inspisert grunnet oppbevaring der det var gangbart gulv, på befaringdag. Det bemerkes stedvis mørkere overflater på taksperer like i nærheten av loftsluke, det er utført fuktmåling i trevirke og fremstår tørr på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Terrasse entre på 32m² Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med normal værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst.</p> <p>Terrasse med utgang fra stue på 12m² Terrassebord av impregnerte materialer. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold.</p> <p>Terrasse med utgang fra vaskerom på 8m² Terrassebord av impregnerte materialer. Bemerkes mosedannelser på terrassebord. Fremstår med værslitasje og behov for vask og vedlikehold. Bjelkelag er ytterst begrenset inspisert.</p> <p>Veranda med utgang fra soverom i 2.etasje på 4m² Veranda belagt med tettesjikt. Rekkverk rundt er målt til 92cm. Krav til rekkverk på minst 1m når veranda er plassert 50cm eller høyere over omkringliggende terreng. Stedvis malingsavflassing nedre del av stolper. Rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.</p>
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	<p>Flislagt og malt trepanel på vegger og malt trepanel himling.</p> <p>Baderom bestående av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innredning med profilerte fronter, servant plassert på innredning med 1-greps blandebatteri. - Overskap med speilfront og belysning over. - Avløpsrør av plast. - Vegghengt WC - Badekar med avløp direkte i sluk. <p>Det registreres flere fuktsveller på innredning. Bemerkes stedvis sprekker i overflatebehandling skjøter langsmed imellom panelbordene. Det er benyttet materialer av tre på vegg bak servant og listverk rundt speil, i våtsone. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.</p>
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv

	<p>Flislagt gulv.</p> <p>Det er ukjent hvilket årstall våtrommet er pusset opp og fallforhold på baderommet kan ikke vurderes ihht. gjeldende forskrifter for når baderommet ble pusset opp sist. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Det registreres fall mot sluk rundt slukets plassering. Ved utskiftning av badekar til dusjhjørne vil det være behov for tiltak med våtrommet.</p> <p>Det registreres bom (hulrom) under fliser rundt slukets plassering og stedvis rundt på badet.</p>
7.1.3	<p>Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.</p> <p>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. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking, på befaringsdag.</p> <p>Manglende tilstrekkelig tetting rundt gjennomføring gulv under underskap. Våtrommet fremstår å være fra ukjent eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.</p>
7.2.2	<p>Vaskerom 1.etasje Overflate gulv</p> <p>Vinylbelagt gulv.</p> <p>Det er ikke etablert sluk og fallforhold på gulv. Hjemmelshaver opplyser at oppvaskkum og vaskemaskin er lekkasjesikret med vannstopp funksjon i form av waterguard eller lignende.</p> <p>Knirk i gulv forekommer.</p> <p>TEK 10 §13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.</p> <p>TG2 vurderes da det er krav til sluk i gulv med tilstrekkelig fall på gulv mot sluk ihht. TEK 10.</p>
7.2.3	<p>Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Det er montert lekkasjesikring ved vanninstallasjoner, ifølge hjemmelshaver. Fallforhold og manglende sluk er ikke i henhold til gjeldende krav oppussingstidspunktet. Det er en viss risiko for fuktpåkjønning på gulvlister og tilstøtende bygningsdeler dersom sensorer ikke dekker godt nok rundt vanninstallasjoner. Det anbefales jevnlig funksjonstesting av sensorer og generell oppfølging av rommet for å sikre tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer.</p> <p>Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til våtrom, da rommet i seg selv ikke har vært utsatt for vannsøl regelmessig, ifølge hjemmelshaver. Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på gulvet i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.</p>
7.3.1	<p>Bad 2.etasje Overflate vegger og himling</p> <p>Flislagte og malt slett vegg og malt slett himling.</p> <p>Baderom bestående av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 2-greps blande batteri. - Speil på vegg med belysning over. - Avløpsrør av plast. - Vegghengt WC - Dusjkabinett <p>Det er plassert vindu av tre på vegg i nærheten av servant som regnes som våt sone. Registreres malingsavflassing og svertesopp dannelser i himling i nærheten av dusjkabinett. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje.</p>
7.3.2	<p>Bad 2.etasje Overflate gulv</p>

	<p>Flislagt gulv.</p> <p>Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett står plassert over og derfor ikke mulig å måle fallforhold rundt sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på befaringdag. Bemerkes en avflaket del av flis på gulvet. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p>
7.3.3	<p>Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Sluk er plassert under dusjkabinett og derfor ikke inspisert på befaringdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>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. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking registrert på befaringdag.</p>
8.1	<p>Kjøkken Kjøkken</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca. 2013.</p> <p>Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, damp ovn, kaffemaskin, komfyr og kokeplate med avtrekk over.</p> <p>Avtrekk over platetopp med kullfilter løsning, dette er ikke en godkjent avtrekksløsning ihht. NS3600 og vurderes derfor til TG2.</p> <p>Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.</p> <p>Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag. Knirk i gulv forekommer.</p> <p>Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer. Bemerkes hakk i benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.</p> <p>Det savnes komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring i form av waterguard under oppvaskkum m/sensor. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10 og er fortsatt gjeldende.</p>
9.1.2	<p>Rom under terreng Gulvets overflate</p> <p>Betonggulv tildekket med gulvplater i plast. Gulvet er derfor ytterst begrenset inspisert.</p> <p>Hvorvidt det er sluk i gulv er ukjent, ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Retningsavvik målt lokalt avvik på 40mm. Totalt målt 50mm. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3. Pris 10 000-25 000,-. Gjelder demontering gulvplater, avretting av gulv og remontering av gulvplater. 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.</p>
9.1.3	<p>Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon</p> <p>Det var ikke mulig å bore hull i yttervegger rom under terreng da overflatene består av pusset betong/leca eller lignende.</p> <p>Det er utført fuktsøk av overflater rundt om på tilgjengelige overflate yttervegg der det indikeres fuktverdier i grenseland. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Det er etablert avtrekksvifte i yttervegg. Kan med fordel etablere tilluft til rom under dørblad ved trapp.</p>
10.1	<p>WC og innvendige vann- og avløpsrør</p>

	<p>Vannrør av plast, metall og kobber. Avløpsrør av plast. Sluk i gulv på bad 1.etasje, sluk i gulv på bad 2.etasje. Servanter på begge bad og vask på vaskerom. Rørstokkfordeler plassert åpent på vegg underetasje. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Opplegg for vaskemaskin rom under terreng, denne er ikke i bruk og er i ukjent stand. Ytterligere undersøkelser må foretas. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Stoppekran plassert på vegg underetasje. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.</p> <p>Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør. Bemerket bruk av mykfug/silikon overgang avløpsrør i underskap kjøkken.</p> <p>Servant bad 1.etasje fyller seg raskere enn vannet drenerer. Det bemerkes at det drypper fra et blandebatteri på bad 2.etasje.</p> <p>Det er WC med innebygget sistene på begge bad, det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene.</p> <p>Vann/avløpsrør fra rørstokkfordeler fremstår utskiftet ukjent år, kobberrør i underetasje fremstår fra ukjent eldre år. Bemerket irr på flere av overgangene kobberrør. Kobberrør fremstår som et eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.</p> <p>Det er etablert vannlekkasjestopper med sensor langsmed deler av vegg med vann/avløpsrør i underetasje.</p>
10.2	<p>Varmtvannsbereder</p>
	<p>Varmtvannsbereder på 198L plassert i rom under terreng. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.</p> <p>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. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.</p>
10.5	<p>Ventilasjon</p>
	<p>Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon i 2.etasje og deler av 1.etasje.</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinner i 2020 og at det foretas filterskift 1-2 ganger i året. Aggregat er plassert på kaldtloft og er ikke inspisert da gangbart gulv på loft ble benyttet til oppbevaring på befaringsdagen og derfor ikke tilkomst til aggregat. TGIU.</p> <p>Det savnes tilstrekkelig tilluft under dørblad til våtrommene og de andre rommene. Bemerket at plaststrømpe på ventilasjonsrør på kaldtloft er teipet i skjøter med vindsperreteip.</p> <p>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, filtere og ventilasjonsanlegg.</p>