

Enebolig
Flatbyvegen 22
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 17/03/2025

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	<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:34, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Tor Gjertsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 000,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Ja
Avløp:	Privat septiktank
Regulering:	Spredd boligbebyggelse, nåværende Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 509,62 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	antatt ca 1926

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.03.2025

Snø og 4 minusgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens 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:

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terrasse eller utvendig terreng inspisert tilstrekkelig og ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Funksjonstesting av markiser, persienner 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 bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Tor Gjertsen

Tilstede under befaringen:

Tor Gjertsen og Per Arve

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gress og jorddekket ankomstområde, resterende i gress og andre vekster.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i ca 1926, hvorav 2.etasje ble oppført i 1978 og tilbygg oppført i 1980-81. Inngangspartiet inkludert vindfanget ble kledd inn 2010. Huset har saltak tekket med takstein, fundamentert på ringmur i lettklinkerbetong og noe i støpt betong, laftet tømmer i deler av 1.etasje og resterende i tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som fra byggeår med behov for vedlikeholde og oppgraderinger. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som fuktinnslag i kjeller, sprekt vindusglass, skeive pilarer og bjelkelag under terrassen. 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 peisovn på kjøkken, stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje, varmepumpe i stue og varmekabler på deler av badet. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 11.03.2025
- Egenerklæringsskjema 11.03.2025
- Megler (meglerpakke) 13.03.2025
- Byggetegninger fra 1983
- Samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS den 02.02.2004
- Verditakst 24.14.2007
- Ferdigattest tilbygg 01.07.1983
- Verditakst 17.11.1977

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

Kjellervegger: Ubehandlet pusset mur og malt mur.
Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre og malt trepanel.
Kjellergulv: Jorddekke, fliser og trepanel.

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser og malt mur.
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
1.etasje gulv: Lakkert furugulv, fliser og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel og malt mur.
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
2.etasje gulv: Lakkert furugulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang med trapp, mellomgang med trapp, stue, toalettrom og soverom 1.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert varmtvannsbereder i 2022.
 - Oppgradert rør i 2021
- Oversikten er ikke uttømmende, se punkter i rapporten

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
Kjelleretasje	38					
1.etasje	92			33		
2.etasje	40					
SUM BYGNING	170	0	0	33		
SUM BRA	170					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		47				
Vedskjul		14				
SUM BYGNING	0	61	0	0		
SUM BRA	61					

BRA-i:

170m².

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

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

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e:

61m².

Dobbel garasje.

Vedskjul.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 170m².

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

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

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e: 61m².

Dobbel garasje.

Vedskjul.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 231m²

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

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

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

Dobbel garasje.

Vedskjul.

TBA: 33m².

1.etasje: Markplattung 1, markplattung 2 og terrasse.

P-rom: 170m².

Kjelleretasje: Bod med trapp, innredet rom og multrom.

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

2.etasje: Gang med trapp, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i kjelleretasjen fra 1.55m - 2.02m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.50m - 2.20m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.14m - 2.18m.

Deler av kjelleretasjen har for lav takhøyde i 2 stk uinnredet kjellerrom, hvorav gulvarealer i kjellerrommene ikke er måleverdig. GUA (Gulvareal) oppgis kun som orienterende sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 38m² + AHL 39m² = GUA 77m².

2.etasje har skråhimling, hvorav deler av gulvarealer ikke måleverdig som skyldes skråtaket. GUA (Gulvareal) oppgis kun som orienterende sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 40m² + AHL 8m² = GUA 48m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje

Vedskjul

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

17/03/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 3 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 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 internettetsiden 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 fra 1926 og 1978 med synlig knotteplast på deler av boligen.

Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Drenering er i fra byggeår:

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellerdekket i krypekjeller som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se estimert kostnad under punkt 1.2

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 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypekjeller med tilkomst via kjellerbod.

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drensrør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.

Det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

Det er ikke tilstrekkelig tett rundt kjellervinduer. TG3 Utbedring må påberegnes i nær fremtid.

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

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

**TG 3** 1.3 Terrenghforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng mot alle sider av boligen. TG3

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

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 ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med noe i laftet tømmer og resterende i tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1978 isolert etter eldre krav. Inngangspartiet inkludert vindfanget ble kledd inn 2010. 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

Deler av panelbord har mye tørrsprekker. TG2 Noe av panelbordene har behov for utskifting i nær fremtid.

Ytterkledning er fra 1928 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Koblet vinduer med lakkerte trerammer i 1.etasje og 2.etasje har 1-lags glass fra 1978.

Terrassedør med lakkerte trerammer har 1-lags glass fra 1978.

Kjellervinduer med male treramme har enkelt glass antatt fra byggeår.

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble avdekket knust glass på vindu på soverom i 2.etasje, på terrassedør i 1.etasje og ett kjellervindu i krypekjeller. TG3

Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer i krypekjeller. TG3

Hjemmelshaver opplyser om at disse glassene skal skiftetes ut før salg.

Vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Ytterdør med malt overflate og treramme antatt fra 2010.

Innvendige fyllingsdører fra flere årganger.

Lakkerte dørgerikter.

Lakkerte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

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

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Ytterdør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid.

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 påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1980-81.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
Det er noe svai i takmøne. TG2
Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
Taksteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takrenner og nedløp i sink fra 1980-81.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. 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.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 1978
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 1980-81.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Det mye museekskremer på loftet og noe gamle vepsebol i takmøne. TG2

Teglskorstein fra 1978.

Brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovn på stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje antatt fra 1978.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing eller kontroll, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vedovn og ildsted:

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

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 vasking av ytterteking er 5 - 15 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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i soverom i 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er mye museekskremer på loftet og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

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 3 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:

Terrasse på 19m² med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 0,86m.

Markterrasse på 7m² med adkomst via vaskerom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Markterrasse under overbygg på 7m² med adkomst via hage oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Provisorisk trapp opp til inngangsparti, det anbefales det å få etablert en godkjent trapp i nær fremtid. TG3

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

Det mangler deler av rekkverk på terrasse. TG3 Det anbefales å montere rekkverk før terrasse tas i bruk.

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

Det mangler rekkverk og håndrekk i trapp opp til vaskerommet.

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

Bjelkelag under terrasse har vridd seg og forankring til understøtter har vesentlige skeivheter som vil forverre seg med tid. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og lakkert trepanel.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra ca1983 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Veggehengt speil.
- Badekar med vegghengt dusj og 2-greps blandebatteri.
- Dusjhjørne med vegghengt dusj med 2-greps blandebatteri.
- Overskap med lakkerte fronter over badekar.

Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran. TG2

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 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.

Gulv: Fliser med varmekabler på deler av gulvet fra 1983.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes 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. Fuksøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger en underliggende banemembran under støpt gulv.

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad , grunnet at det avdekkes avvik på badet og at badet har passert mer enn sin forventet levetid.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran på badet. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



7.2 Vaskerom i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Lakkert trepanel.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Vaskerom fra 1978 inneholder:

- Vegghengt vaskekum i stål med ett-greps blandebatteri.
- Lakkert benkeplate og underskap med lakkert fronter.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes seg å oppgradere vaskerommet ved økt bruk.
TG2

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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 knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra 1978.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 35 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1978

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 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 1978

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.

Vegger: Lakkert trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken fra 1978 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Hel trebenkeplate med overlimt stålvaske og 2-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Oppvaskmaskin.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

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. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje, det må påberegnes oppgradering av kjøkkenet. TG2

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

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

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

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

9. Rom under terreng**9.1 Bod med trapp, innredet rom og multrom****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt pusset lettklinkerbetong og noe støpt betong.

Tak/himling: Trepanel med synlig bjelkelag og lakkert trepanel.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Stedvis avflassing av pusset overflaten. TG2

Ellers fremstår vegger og tak/himling i grei stand. Det er synlig skeivheter i tak/himling.

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

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

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

**TG 2** 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 avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Fliser og tregulv.

Det ble utført en fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes forhøyde fuktverdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekket høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt under støpt fundament og at det er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt 10.3. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978 og 2021

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- Snurredass på toalettrom.
- Sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekran plassert i krypekjeller.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran.

Funksjonstesten av rør ble ikke utført på befaringsdagen, grunnet at vannet var skrudd av. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Noe av røroppheng i kjeller er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

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 - 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 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 190 L plassert i multrom i kjelleretasjen.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ikke tilkoblet waterguarden eller vannstopper på vanntilførselen til varmtvannsberederen. TG2

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

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 åranger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn i stue i 1.etasje og på soverom i 2.etasje, varmepumpe i stue og varmekabler på deler av badet. Panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmepumpe, varmekabler og peisovner 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.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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 2004

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 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 i 2.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS den 02.02.2004

Det noen løstsittende kabler som ikke er festet tilstrekkelig i kjelleretasjen,
Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk 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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført ca 1928 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og på begge sider i trapp ned til kjeller. Det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Det mangler deler av rekkverket på terrassen på utsiden. Det må monteres rekkverk på den delen som mangler før terrassen tas i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Deler av panelbord har mye tørrsprekker. TG2 Noe av panelbordene har behov for utskifting i nær fremtid. Ytterkledning er fra 1928 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe svai i takmøne. TG2 Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Taksteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Det mye museekskremer på loftet og noe gamle vepsebol i takmøne. TG2 Brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2 Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing, dette anbefales å får utført.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er mye museekskremer på loftet og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2 (Ikke ett krav på oppførings tidspunktet), Gulvfliser har aldersslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran på badet. TG2
7.2.1	Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes seg å oppgradere vaskerommet ved økt bruk. TG2
7.2.2	Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje, det må påberegnes oppgradering av kjøkkenet. TG2
9.1.1	Bod med trapp, innredet rom og multrom Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2 Stedvis avflassing av pusset overflaten. TG2
9.1.2	Bod med trapp, innredet rom og multrom Gulvets overflate
	Det ble utført en fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes forhøyde fuktverdier Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2 Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
9.1.3	Bod med trapp, innredet rom og multrom Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt under støpt fundament og at det er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt 10.3. TG2
10.5	Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnsig på kjellerdekket i krypekjeller som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3</p> <p>En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se estimert kostnad under punkt 1.2</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>Det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etableres da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2</p> <p>Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2</p> <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnsig på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig tett rundt kjellervinduer. TG3 Utbedring må påberegnes i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Skrånet terreng mot alle sider av boligen. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.</p> <p>Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Enkelte dører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2</p> <p>Det ble avdekket knust glass på vindu på soverom i 2.etasje, på terrassedør i 1.etasje og ett kjellervindu i krypekjeller. TG3</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer i krypekjeller. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Det er tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2</p> <p>Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2</p> <p>Det mangler rekkverk og håndrekke i trapp opp til vaskerommet.</p> <p>Provisorisk trapp opp til inngangsparti, det anbefales det å få etablert en godkjent trapp i nær fremtid. TG3</p> <p>Det mangler deler av rekkverk på terrasse. TG3 Det anbefales å montere rekkverk før terrasse tas i bruk.</p> <p>Bjelkelag under terrasse har vridt seg og forankring til understøtter har vesentlige skeivheter som vil forverre seg med tid. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p>