

Enebolig
Berte Styris veg 23
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 23/04/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 135 og 140
Hjemmelshaver:	Per og Grethe Brogeland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 662,1+764,6 = 4 426,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 19 386,95 i 2022
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1929

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

13.08.2024

Oppholdsvær og 20 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

Funksjonstesting av markiser, 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.

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

Oppdragsgiver:

Per og Grethe Brogeland

Tilstede under befaringen:

Per og Grethe Brogeland

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med noe kupert terreng på deler av tomten. Gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen ble oppført i 1929 med noe ombygging i 1989 av tidligere eiere ifølge tidligere verditakst. Huset har saltak teknet med takstein, en del med kjelleretasje hvor det er støpt fundament til grunn og resten av boligen står på ringmur i lettklinkerbetong, gråsteinsmur og støpt betong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som drenering og 2 stk råteskadet trepanel på ytterkledning.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige 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 panelovner, varmekabler i entre/gang 1.etasje og på bad 2.etasje/toalettrom. Varmepumpe på stue i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn på spisestue og i stue i 1.etasje, åpen peis i entre/gang og på kjøkken. Gammel parafinpeis i gang 2.etasje er ikke i bruk.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 13.08.2024

Egenerklæringsskjema 12.08.2024

Megler (meglerpakken) 13.08.2024

Ominnredning av eksisterende bolig (byggetegning) 27.03.1989

Tidligere verditakst 13.05.1991

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

Kjellervegger: Malt betong og mur.
Kjellertak/himling: Malt pusset mur.
Kjellergulv: Ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur/teglstein og fliser.
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur og fliser.
2.etasje tak/himling: Malt trepanel.
2.etasje gulv: Malt furugulv og fliser.

Loftvegger: Tapet, malt mur og uinnredet vegger.
Lofttak/himlinger: Malte plater og uinnredet himling.
Loftgulv: Malt furugulv og ubehandlet panelbord.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, spisestue, stue 1 og stue 2.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddings garderobe 2, og toalettrom:

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. Det er små merke etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Parkettgulv i 1.etasjer fremstår i grei stand, det er slitemerker på overflaten som må forventes utifra bruk. TG2

Flisegulv i entre/gang fremstår i god stand, det er bom (hulrom) under fliser ved ytterdør. TG2

Malte furugulv i 2.etasje fremstår i grei stand, panelbord spriker noe og det er stedvis knirk som er vanlig for slike gulv fra byggeår. TG2

Malt trapp opp til 2.etasje, mangler håndrekk på veggside. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, 2.etasje og loftsetasjen, søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang i 2.etasjer på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i stue 1.etasje (normalt iht. til alder/ byggeår).

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

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 1999, utført av ett lokalt firma (husker ikke navet til firmaet).
 - i 2022 nytt vann og avløp ble lagt på deler av tomte p.g.a. boligutvikling på nabotomt, Utført av Sanco Holding AS.
 - Kontroll på sikringsskap og montering av strømmåler, for en del år siden.
 - I 1997: Ny utvendig panel og isolasjon. Fornyet taket med takstein, takrenner, takstiger og 2 pipehatter. Utbedring av eksisterende veranda. Nytt tak, nedgang til kjeller. Utbedring av inngangsparti.
 - 1999: Skiftet noen vinduer. Utvidet innerste stue, rom som tidligere var soverom og bad. Satte inn peis i denne stuen. La nytt gulv i 1. etg. eikeparkett. Gjorde om gang/inngangsparti, skifer på gulv med varmekabler. Nytt toalett i gangen. Bygde inn bokhyller i mellomstuen. Nytt bad i 2. etg. Bygde inn bokhyller på TV stue 2. etg.
- Utført av Lokalt firma Morten Sververmoen m/snekkere og andre firmaer som ikke husker navnet til.
- 2001: Nytt uthus/garasje, utført av lokale firmaer.
 - Sprengningsskade: I 2021 ble det gjort sprengningsarbeide på naboeiendommen og det skjedde en sprengningsulykke. Det ble en del skader på vårt hus og det ble en forsikringssak som Gjensidige tok seg av. Det ble skade på takstein, panel, noen vindusruter, noen vannbrett og inngang til varmpumpe. Dette ble utbedret og satt tilbake til slik det var før ulykken.

Siste 5 år:

- Bygd hagestue. Firma: Sanco Holding AS / Eidsvoll Mur og Flis / Sigvartsen Elektro AS Eidsvoll.
- Nytt kjøkken fra IKEA: Egeninnsats.
- Varmepumpe 1. og 2. etg. Firma: Flatmo inneklime Eidsvoll.
- Ny verandadør. Firma: Sanco Holding AS.
- Skiftet ventil på Ctc bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Firma: Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.
- Bygd kjøkkensofa. Firma: Møbelsnekker Krestensrud innredning, Feiring Eidsvoll.
- Rapport feier 5/6-24: Øvre Romerike Brann og Redning: Ingen avvik eller feil.
- Nytt sluk og avløpsrør montert i kjeller i slutten av september 2024 utført av Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.

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	120			6	120	
2.etasje	100				93	7
Loftetasje	38				23	15
SUM BYGNING	258	0	0	6	236	22
SUM BRA	258					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje med arbeidsrom og		125				125
Stabbur		31				31
Stall		64				64
Hagestue		26		39		26
SUM BYGNING		246	0	39	0	246
SUM BRA	246					

BRA-i:

258m²

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom.

Loftetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

BRA-e:

246m².

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass.

Stabbur 1.etasje, 2 stk boder og loftetasje med innredet rom.

Stall.

Hagestue.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 258m²

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom.

Loftetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

BRA-e: 246m²

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass 125m².

Stabbur 1.etasje 2 stk boder 18m² og loftetasje med innredet rom 13m².

Stall 64m².

Hagestue 26m².

BRA-b: 0m²**Sum BRA: 504m²**

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom.

Loftetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass 125m².

Stabbur 1.etasje 2 stk boder 18m² og loftetasje med innredet rom 13m².

Stall 64m².

Hagestue 26m².

TBA: 45m²

Enebolig 1.etasje: Veranda 6m².

Hagestue: Markterrasse 39m².

P-rom: 236m²

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3, bad og toalettrom.

Loftetasje: Gang med trapp og innredet rom.

S-rom: 22m²

2.etasje: omkleddnings garderobe 1 og omkleddnings garderobe 2.

Loftetasje: Uinnredet rom.

Målt takhøyde i boder kjelleretasje 1,8m, kjelleretasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. GUA (Gulvareal) 38m².

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,53m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasjer 1,27m - 2,43m.

Målt takhøyde i innredet rom og uinnredet rom 1,14m - 2,15m.

2.etasje har skråhimling i omkleddnings garderobes, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis

som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 100m^2 + AHL\ 2m^2 = GUA\ 102m^2$.

Loftetasjen har skråhimling på innredet rom og uinnredet rom, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis

som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 38m^2 + AHL\ 4m^2 = GUA\ 42m^2$.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvist når rommet i loftetasjen har blitt fordelt og det føres derfor opp i rapporten som innredet rom.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

Arealmåling av uinnredet rom i loftetasjen målt uten kledde innevegger og derfor kan det forkomme små arealavvik.

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.

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass oppført i 2001. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttertak er fra byggeår og fremstår med mosevekster og noe værslitasje.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfældige utvalget steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Ytterkledning fremstår i god stand, panelkledning og omramminger rundt porter er montert for nærmere terreng å står disponibel for funktinntrenging.

Hjemmelshaver opplyser om at ny motor til garasjeport, nedløp fra takrenner på baksiden av garasjens begge hjørner er montert etter takstbefaringen.

Stabbur 1.etasje har 2 stk boder og loftetasje med innredet rom oppført ca 1920. Stabburet har saltak tekket med takstein fra 1997 og tømmerkledning med malt overflate. Trebjelkelag i etasjeskiller, pilarer til grunn og Innevegger oppført i trepanel og plater. Deler av takhøyde i loftetasjen er under 1.90m, som ikke er måleverdi grunnet lav takhøyden.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stabburet. TGIU

Stabburet fremstår i grei stand men har aldersslitasje som må forventes utfra alder og bruk.

Stall antatt oppført i 1970, stallen har saltak tekket med takstein fra 1997. Støp betong i etasjeskille, ringmur i betong og støttepilarer til grunn. Yttervegger i betong, trerappe opp til enkel treport, Innredet med 4 stk staller.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stall. TGIU

Stallen fremstår med mye aldersslitasje og setningsprekker på flere steder på ytterveggen. Støpt pilar under stallen har store sprekker og er noe skeiv. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Stallen har ett stort behov for vedlikehold i nær fremtid.

Hagestue oppført i 2020. Hagestue har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og betongplater til grunnmur. Tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, og isolerte innvegger oppført i tre med varierende overflater. Innebygd peis, grill, platetopp og kjøleskap. Tregulv, vinduer og terrassedør med 2-lags isoleringsglass. Markterrasse på 39m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

Hagestue fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt. Ytterkledning og omramminger er montert for nærmere terreng og står disponibel for funktinntrenging.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

23/04/2025



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 morene, sand, grus og leire.

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

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

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

Grunnmur i lettklinkerbetong, gråsteins mur og støpt betong fra flere årganger.

Det er setningsprekk på gavlvegg og under verandaen på baksiden av boligen. Stedvis små riss. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at setningssprekker har vært der siden de kjøpte boligen.

Grunnmur har behov for vedlikehold og behandling.

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

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

Det ble fuksøkt høye fuktverdeier i kjelleretasjen på betongdekke og på støpte betongvegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3

Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert noe overvann på betongdekket i kjelleretasje.

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

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

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

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



TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

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

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

Krypekjeller med tilkomst via veggluke under verandaen på baksiden av boligen.

Befaring ble utført fra luke inn til krypekjeller.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2

Ellers fremstår krypekjeller i grei stand og det er tilstrekkelig ventilering, men jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales.

Det ble ikke fuktmålt eller utført stikktaking i treverket. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).

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

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

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

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

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



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2

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

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1997, hjemmelshaver opplyser om at det er isolert etter byggetekniske krav i byggeforskriften 97.

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.

Ytterkledningen har klatreplanter på fremsiden og på gavlvegg, klatreplanter kan lage skader i panelbord som ligger skult og ikke er synlige på befaringsdagen. Det anbefales å fjerne klatreplantene i nær fremtid.

Hjemmelshaver opplyser om råteskadet på 1 stk trepanel over vindu 2.etasje på gavlvegg og 1 stk råteskadet overligger på fremsiden av boligen. TG3 Utskifting av råteskadet trepanel må påberegnes i nær fremtid.

Søyler i inngangspartiet er montert dirket på fliselagt trapp og står disponibel for funktinntrenging. TG2

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. 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.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør (år 2020) med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 1997 og koblet vinduer med 1-lags glass antatt fra byggeår.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer fra byggeår har stedvis avflassing av maling og noe fuktskjolder. Det er ett behov for behandling av vinduer i nær fremtid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overfalte antatt produsert fra 1997. TG1

Innvendige hvitmalt profilerte dører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, noen av dørene i 2.etasje subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Saltak teknet med takstein fra 1997.
Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål antatt fra 1997.
Det er ikke registrert noen vesentlige nedbygninger.
Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid derfor satt tilstandgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
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.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein fra 1997 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og på loft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket som er fra eldre dato, det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2 Se punkt 4.1

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen er fra byggeår og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovn i stue 1.etasje, åpen vedovn i entre/gang, stue og på kjøkken. Parafinpeis i gang 2.etasje som ikke er i bruk.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Parafinpeis er ikke satt tilstandsgrad for, det anbefales og etablere rentbrennende peisovn i istedenfor parafinpeis. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

Det er gangbart gulv på deler av uinnredet loft.

Gang med trapp og innredet rom fremstår i grei stand. TG1

Det er fuktskjolder ved skorsteinen og noe på takstoler, men det er ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Fuktskjolder er av eldre dato og det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2

Det settes også tilstandsgrad 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 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.

TBA: 45m².

Enebolig: Veranda på 6m² med adkomst via stue 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 90cm.

Veranda fremstår i god stand. det anbefales regelmessig behandling av terrassebord.

Hagestue: Markterrasse på 39m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrassen fremstår i god stand, det stedvis tørrsprekker og terrassebord har ett behov for behandling i nær fremtid.

TG2

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 1999 inneholder:

Dusjnisje med vegghengt dusj og to-greps blande batteri.

Innfliset badekar med to-greps blande batteri.

Servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer, servant med to-greps blande batteri.

Vegghengt speil.

Vegghengt vaskekum med ett-greps blande batteri.

Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1

Rørstokkskap. TGIU

Det er sprekk og bom (hulrom) under flis ved blande batteriet til badekaret. TG2

Veggfliser fremstår i grei stand med det noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Stedvis misfarget silikonene i dusjsonen. Det anbefales å legge ny silikon. TG2

Servantseksjon har alder og bruksslitasje. 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 påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1999.

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

Det er sprekk og bom (hulrom) i flis ved sluk i dusjonen, 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 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.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under slukrist. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er en liten skade på støp og membran i sluk i dusjsone, lokal utbedringen anbefales. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør i vegg står veldig nærme veggen inn mot soverom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

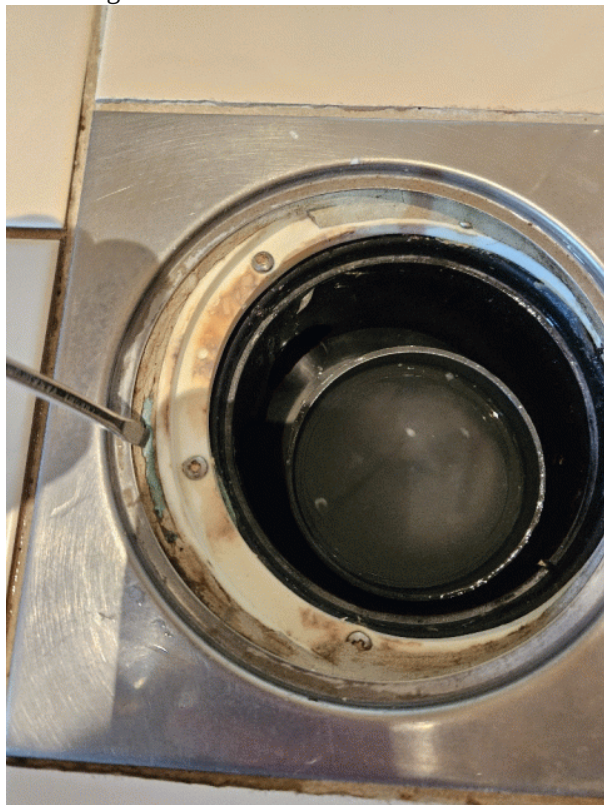
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal 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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himlinger: Malt trepanel.
Gulv: Parkett.

IKEA kjøkken fra 2019 inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Hel-tre benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Komfyrvakt.

Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkken benken.

Vegger, tak/himling, gulv og innredning fremstår i god stand. Det er noe slitemerker på parkett overflaten. TG1

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje med 2 boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt betong.

Tak/himling: Malt pusset betong.

Hjemmelshaver opplyser om at kjelleretasjen brukes primært som boder til lagring.

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskille) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

Vegger fremstår med alderslitasje. TG2

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.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

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

Hjemmelshavere opplyser om at det er blitt montert sluk med nytt avløp i kjellergulvet.

Merknader: 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.

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 avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG2. Se punkt 1.1 Drenering. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
WC på sokkel på bad.
WC på sokkel på begge toalettrom.
Sluk på bad.
Stoppekran plassert i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk.
Opplegg for vaskemaskin på bad.
Utekran i kjellerbod. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er mye rust på stoppekran i kjelleretasjen. TG2
Noe røroppheng er antatt fra 1968 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

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.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereid antatt fra 2000 plassert i kjellerbod med sluk i gulv. .

Varmtvannsbereider er kun visuelt inspisert.

Det er noe termiske merker ved innkobling og varmtvannsbereideren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent år.

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det er oljetank under huset som ikke er i bruk. Ukjent om oljetank er sanert og lekkasjesikret.

Eidsvoll kommune har ikke vedtatt pålegg om sanering av oljetank, men i stedet gjelder forurensningsloven § 7.

Oljetank er ikke satt tilstandgrad for. TGIU

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre/gang 1.etasje og på bad 2.etasje/toalettrom. Varmepumpe på stue i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn på spisestue og i stue i 1.etasje, åpen peis i entre/gang og på kjøkken. Gammel parafinpeis i gang 2.etasje er ikke i bruk.

Panelovner, varmpumpe, 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 varmpumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999.
Det var sist inspisert i 2024.
Det var rengjort i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings igjennom veggventiler, mekanisk ventilerings med avtrekk fra bad.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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 ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje.
Automatsikringer og skrusikringer.

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

Det er løse kabler på loft som ikke er festet tilstrekkelig, hjemmelshaver opplyser om at det kan være kabler til alarmsystem.

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.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1929 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, stallen og stabbur.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført fasadeendring på boligen under sammenslåing av rom i 1.etasje.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og trapp til loftetasjen er bratt der det mangler håndrekke på begge sider.

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- P.g.a. høy grunnvannstand i området er kjellergulvet til tider litt fuktig. Dette ble også påpekt i takstrappen når vi kjøpte eiendommen i 1992. Ved store nedbørsmengder kan det komme vann inn på kjellergulvet.
- Nytt sluk og avløpsrør i slutten av september 2024 utført av Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.
- Har sett 2 panelbord på yttervegg hovedhus som har råde nederst mot vannbrettet.
- Dårlig trekk i grill hagestue vinterstid når det samtidig fyres i peisen. Hjelper med et vindu litt på gløtt hvis det samtidig skal fyres på peisen.
- Liten sprekk i grunnmur side nord. Alltid vært der. Ble også nevnt i takstrappen når vi kjøpte eiendommen i 1992.
- Setter ut noen musefeller om høsten for sikkerhets skyld. Har enkelte år vært 1 til 3 mus i fellene. Ellers ikke hatt noen problemer eller skader p.g.a. mus.
- Utbygging av omgivelser rundt eiendommen.
- Det ble gjort radonmålinger i alle 3 etasjer. Under 60Bq/m3.
- Siste 5 år: Satt opp hagestue på 26 kvadratmeter. Nytt kjøkken. Satt inn varmepumpe i 1. og 2. etg. Ny verandadør. Skiftet ventil på bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Bygd kjøkkensofa. Rapport feier 5/6-24: Ingen avvik eller feil. Sprengningsulykke. Nevnt tidligere.
- Nytt sluk og avløpsrør montert i kjeller i slutten av september 2024 utført av Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2 Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2 Ellers fremstår krypekjeller i grei stand, men jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales. Det ble ikke fuktmålt eller utført stikktaking i treverket. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer fra byggeår har stedvis avflassing av maling og noe fuktskjolder. Det er ett behov for behandling av vinduer i nær fremtid. Noen av dørene i 2.etasje subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket som er fra eldre dato, det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2 Skorsteinen er fra byggeår og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2 Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2. Parafinpeis er ikke satt tilstandsgrad for, det anbefales og etablere rentbrennede peisovn i istedenfor parafinpeis. TGIU
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder ved skorsteinen og noe på takstoler, men det er ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Fuktskjolder er av eldre dato og det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Markterrassen fremstår i god stand, det stedvis tørrsprekker og terrassebord har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Det er sprekk og bom (hulrom) under flis ved blandebatteriet til badekaret. TG2 Veggfliser fremstår i grei stand med det noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2 Stedvis misfarget silikonene i dusjsonen. Det anbefales å legge ny silikon. TG2 Servantseksjon har alder og bruksslitasje. TG2
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ser sprekk og bom (hulrom) i flis ved sluk i dusjsonen, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er en liten skade på støp og membran i sluk i dusjsone, lokal utbedringen anbefales. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da rør i vegg står veldig nærme veggen inn mot soverom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran. TG2
9.1.1	Kjelleretasje med 2 boder Veggens og himlingens overflater
	Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskille) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2 Vegger fremstår med alderslitasje. TG2
9.1.2	Kjelleretasje med 2 boder Gulvets overflate

	Det ble utført fuktsøking på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2
9.1.3	Kjelleretasje med 2 boder 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 til grunn og at det er dreneringsvikt. TG2. Se punkt 1.1 Drenering. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er mye rust på stoppekran i kjelleretasjen. TG2 Noe rør oppheng er antatt fra 1968 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er noe termiske merker ved innkobling og varmtvannsberederen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er setningsprekk på gavlvegg og under verandaen på baksiden av boligen. Stedvis små riss. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at setningssprekker har vært der siden de kjøpte boligen. Grunnmur har behov for vedlikehold og behandling. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det ble fuktsøkt høye fuktverdeier i kjelleretasjen på betongdekke og på støpte betongvegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert noe overvann på betongdekket i kjelleretasje. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen har klatreplanter på fremsiden og på gavlvegg, klatreplanter kan lage skader i panelbord som ligger skult og ikke er synlige på befaringsdagen. Det anbefales å fjerne klatreplantene i nær fremtid. Søyler i inngangspartiet er montert dirket på fliselagt trapp og står disponibel for funktinntreking. TG2 Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2 Hjemmelshaver opplyser om råteskadet på 1 stk trepanel over vindu 2.etasje på gavlvegg og 1 stk råteskadet overligger på fremsiden av boligen. TG3 Utskifting av råteskadet trepanel må påberegnes i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000