

Enebolig
Brennavegen 3 B
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 02/06/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Halvor Johan Trettens dødsbo v/Harald Tretten
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	752 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	IF forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

20.05.2025

Oppholdsvær/sol og 17 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Harald Tretten og Elisabeth Tretten

Tilstede under befaringen:

Harald Tretten og Elisabeth Tretten

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan oppført i 1995. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand, men det er behov for oppgradering av bad og boligen har noe aldersslitasje. 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 varmekabler på vaskerom og toalettrom, peisovn og varmepumpe på stue og panelovner på enkelt rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 20.05.2025
- Egenerklæringsskjema 24.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.05.2025
- Ferdigattest 30.11.1995
- Byggetegninger fra byggeår

Da dette er et dødsbo, fremlegges det lite informasjon/dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

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

2.etasje vegger: Malt strie, malt trepanel og våtromsplater.

2.etasje: Malt trepanel.

2.etasje gulv: Laminat, vinylbelegg og parkett.

1.etasje vegger: Malt strie, malte plater, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

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

1.etasje gulv: Fliser, vinylbelegg, laminat og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, garderobe, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken og stue:

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er noen små hull etter gamle fester og bilder som er å forvente utifra alder og noe bruksslitasje. TG2

Nyere laminatgulv i 2.etasje fremstår i normalt god stand. TG1

Parkettgulv, vinylbelegg og eldre laminatgulv fremstår med bruksslitasje, litt knirk i gulv 2.etasje og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder. TG2

Flisegulv på vaskerom og toalettrom fremstår med bruksslitasje, og det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet på vaskerommet.

Garderobeskap o.l er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

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 loftstue og i soverom på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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 legge om fliser er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl og belegg er 15 - 35 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:

Da dette er et dødsbo, fremlegges det lite informasjon/dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	65					
1.etasje	80			74		
SUM BYGNING	145	0	0	74		
SUM BRA	145					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje garasje		19				
1.etasje garasje, med boder		43				
SUM BYGNING	0	62	0			
SUM BRA	62					

BRA-i:

145m2.

2.etasje: Loftstue, soverom 1, bad, garderobe, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

BRA-e:

62m2.

2.etasje garasje: Bod.

1.etasje garasje: Dobbelt garasje, gang med trapp og verksted/bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i 145m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, bad, garderobe, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

BRA-e: 62m².

2.etasje garasje: Bod.

1.etasje garasje: Dobbelt garasje, gang med trapp og verksted/bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 207m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, bad, garderobe, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

2.etasje garasje: Bod.

1.etasje garasje: Dobbelt garasje, gang med trapp og verksted/bod.

TBA: 74m².

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

P-rom: 139m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

S-rom: 6m².

2.etasje: Garderobe.

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.78m - 2.27m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37m.

2.etasje i eneboligen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer, som skyldes lav takhøyde. GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon.

GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 65m² + AHL 15m² = GUA 80m².

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.

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 1995, 1.etasje: dobbel garasje, gang med trapp og verksted/bod, 2.etasje: lagrinsrom/bod. Garasjen har saltak tekkt med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LCEA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel.

Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Yttertak har behov for vask i nær fremtid.

Støpt betongdekke inne i garasjen har stedvis setningssprekker og avflassing av betongoverflaten.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på garasjedecket, hvor det ble avdekket forhøyde fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt fundament.

Det mye svertesopp under vindsperra på isolasjonen i 2.etasje, det anbefales å erstatte denne isolasjonen med ny isolasjon i nær fremtid.

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.

02/06/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

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

Grunnmur i pusset/malt betong fra byggeår. (Ingen synlig fuktsperre/knotteplast)

Det er avflassing av maling på enkelte steder, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Drenering fra byggeår:

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

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

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.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1995 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledning, hjemmelshaver opplyser at han har vasket og malt deler noe av fasaden. TG2

Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 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 med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1994.

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

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

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

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1995

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdør og innedører har noen merker på nedre del av dørblad, ellers fremstår dem i grei stand. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. 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 stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekkes med takstein fra 1995.

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

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringssdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mose på taksteinen og yttertakk har behov for vask. TG2

Det er to løstsittende takstein ved mønepanne som ligger oppå beslaget til skorstein. TG2

Ellers fremstår taktekingen i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1995.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Det mangler overligger i takrenner.

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertakk er 5 - 15 år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 1995.

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

Fra takluke opp til krypeloft fremstår undertaket i normalt god stand, det gjøres oppmerksom på at befaringen/inspeksjonen kun er utført fra takluke og hele undertaket er ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing. TGIU

Peisovn i stue antatt fra byggeår.

Peisovnen fremstår i grei stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing. 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 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

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

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

Fra tak/himlingsluke fremstår krypeloftet i normalt grei stand. TG1

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 ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 6m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 87cm.

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

Rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Terrassebord fremstår i normalt grei stand.

Terrasse på 68m² med adkomst via stue i 1. etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 87cm, hvorav deler av terrassen er overbygd.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2

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

Rekkverket mot gavlvegg er løstsittende og glipper fra feste til bjelkelaget. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble målt 5mm motfall på terrassen mot terrassedør.

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Rekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. 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 ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater:
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1995 inneholder:

- Servantseksjon med servant, ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri og glassvegg.
- WC på sokkel.
- Vegghengt panelovn.

På befaringsdagen ble det avdekket at det ligge fuktsperre bak våtromsplater, dette kan medføre til kondens. TG2 i grenseland til TG3

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår badet som fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det har vært litt avdrypp fra vannlås under servant, etter befaringsdagen opplyser hjemmelshaver at han har byttet pakkning under servant og avdryppet er utbedret. TGIU

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.

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
- 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 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: Vinylbelegg fra 1995.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet).

Gulvbelegget fremstår i grei stand, men det er slitemerker på overflaten og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

Membranen er fra 1995

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 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.

Vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod/kneloft) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl 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 1995

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 strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken fra 1995 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Oppvaskmaskin, opplegg for komfyr og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på vaskerommet. TG2

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet. Det har vært litt avdrypp fra vannlås under servant, etter befaringsdagen opplyser hjemmelshaver at han har byttet pakkning under servant og avdryppet er utbedret. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

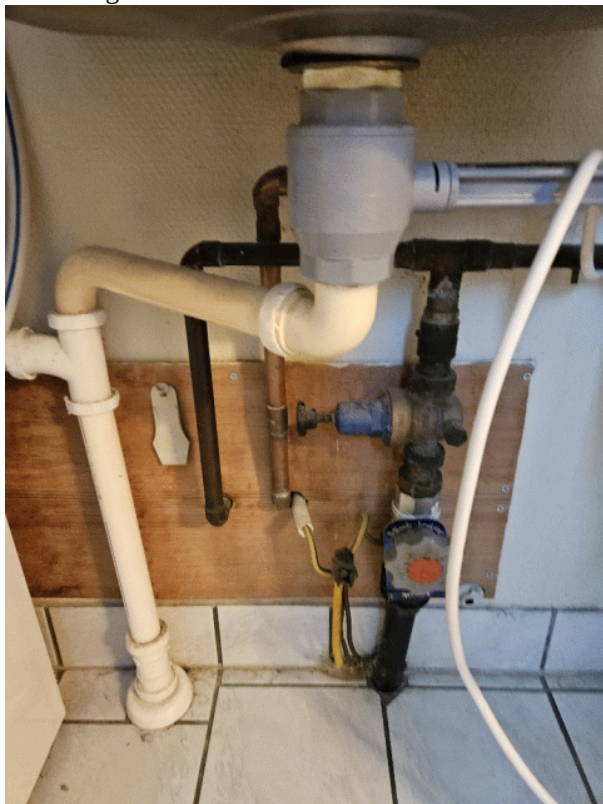
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Men varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Merknader: Utsifting/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 1995

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og toalettrom, peisovn og varmepumpe på stue og panelovner på enkelt rom.

Panelovner, varmepumpe, varmekabler, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU.

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

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

Utsifting/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

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1995
Det var sist inspisert i ukjent år
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 ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler i enkelte rom, kjøkkenventilator med styring til bad og vaskerom.
Ventilasjons aggregat plassert på krypeloft.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Styringen fra kjøkkenventilatoren fungerte ikke på befaringsdagen, grunnet at styrepanelet ikke sitter tilstrekkelig på ventilatoren. TG2 i grenseland til TG3. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales service på anlegget.
Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 20 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er løstsittende kabler og stikkontakter i 2.etasje i garasjen.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avflassing av maling på enkelte steder, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledning, hjemmelshaver opplyser at han har vasket og malt deler noe av fasaden. TG2 Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er ett behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ytterdør og innedører har noen merker på nedre del av dørblad, ellers fremstår dem i grei stand. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det er to løstsittende takstein ved mønepanne som ligger oppå beslaget til skorstein. TG2 Det mangler overligger i takrenner. Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréveranda: Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. Rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Terrasse: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. Rekkverket mot gavlvegg er løstsittende og glipper fra feste til bjelkelaget. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble målt 5mm motfall på terrassen mot terrassedør. Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Rekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2
7.1.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	På befaringsdagen ble det avdekket at det ligge fuktsperre bak våtromsplater, dette kan medføre til kondens. TG2 i grenseland til TG3 Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2 Ellers fremstår badet som fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet). Gulvbelegget fremstår i grei stand, men det er slitemerker på overflaten og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på vaskerommet. TG2 Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet. Det har vært litt avdrypp fra vannlås under servant, etter befaringsdagen opplyser hjemmelshaver at han har byttet pakkning under servant og avdryppet er utbedret. TGIU
10.2	Varmtvannsbereder
	Men varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Styringen fra kjøkkenventilatoren fungerte ikke på befaringsdagen, grunnet at styrepanelet ikke sitter tilstrekkelig på ventilatoren. TG2 i grenseland til TG3. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales service på anlegget.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.