



**Enebolig**  
Solvangvegen 12  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
1	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
20	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
1	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 04/10/2024

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:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:29, Bnr: 736
<b>Hjemmelshaver:</b>	Karen Helene Muruds dødsbo v/ Hanne Murud og Ståle Murud
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	684 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1984

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

02.10.2024

Oppholdsvær og 6 plussgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor det er 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.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygnings sakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no

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

**Oppdragsgiver:**

Hanne Murud

**Tilstede under befaringen:**

Ståle Murud

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplanting.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført i 1984, huset har saltak tekket med asfalttakshingel, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i grei stand på befaringsdagen, det ble ikke avdekket noe behov for bygningsmessige straks tiltak utover normalt vedlikehold. 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 osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og i kjellerstue. Panelovner i øvrige rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 03.10.2024

Byggetegninger fra byggeår

Midlertidig brukstillatelse 12.09.1984

Megler (meglerpakken) 02.10.2024

Matrikkelbrev

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

Kjellervegger: Lakkert trepanel, malt mur, ubehandlet trepanel, teglstein, malt strie og malt tapet.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet trepanel og lakkert trepanel.

Kjellergulv: Vinylbelegg, malt betong, vegg til veggteppe og laminat.

1.etasje vegger: Malt tapet, våtromsplater, malt trepanel og malte plater.

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

1.etasje gulv: Laminat, parkett, vinylbelegg og korkbelegg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og stue:

Vegger og tak/himlinger i 1.etasje fremstår i grei stand med noe bruksslitasje, stedvis merker på vegger etter gamle veggfester og bilder og noe heksesot i tak/himlinger. TG2

Gulv i 1.etasje fremstår i grei stand med noe bruksslitasje, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. Korkbelegg i entré har omfattende bruksslitasje. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. 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 på stue og gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Skifteoppgjør.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshavere opplyser om:

- Tak over kjellernedgang oppført ca 2003.(Egeninnsats).
- Lagt nytt gulv på kjøkken i ca 2008. (Egeninnsats).
- Bad i 1.etasje ble det montert våtromsplater, nytt belegg og nytt toalett i ca 2009. (Egeninnsats).
- Montert nytt toalett og dusj på vaskerom i kjelleretasjen, ukjent år. (Egeninnsats).
- Ny utvendig trapp i inngangsparti ca i 2009. (Egeninnsats).
- Vask og maling av utvendig ytterkledning på eneboligen og garasjen i 2021. (Egeninnsats).

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjelleretasje	105				44	61
1.etasje	110			33	110	
SUM BYGNING	215	0	0	33	154	61
SUM BRA	215					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		26				26
SUM BYGNING		26	0	0	0	26
SUM BRA	26					

**BRA-i:**

215m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, vaskerom, bod 2, soverom 1, bod 3, bod 4 og kjellerstue.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken og stue.

**BRA-e:**

26m<sup>2</sup>.

Garasje

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](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: 215m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, vaskerom, bod 2, soverom 1, bod 3, bod 4 og kjellerstue.  
1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken og stue.

BRA-e: 26m<sup>2</sup>.

Garasje.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 241m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, vaskerom, bod 2, soverom 1, bod 3, bod 4 og kjellerstue.  
1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken og stue.

Garasje.

TBA: 30m<sup>2</sup>.

1.etasje: Balkong 5m<sup>2</sup>, entreveranda 3m<sup>2</sup> og terrasse 25m<sup>2</sup>.

P-rom: 154m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/gang, mellomgang med trapp, vaskerom, soverom 1, og kjellerstue.  
1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken og stue.

S-rom: 61m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2,37m - 2,44m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,35m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje oppført i 1984, garasjen har saltak tekket med asfalttakshingel, støpt fundament til grunn og grunnmur i lettklinkerbetong og tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Ytterdører og manuell leddport.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttervegger er fra byggeår og fremstår i grei stand men er montert fornærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging.

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

Terreng rundt garasjen er flatt og det er ikke tilstrekkelig fall ut i fra grunnmur til terreng.

På befaringsdagen ble det målt noe høye fuktverdier på betongdekket. Det er en indikasjon på at støpt dekke ligger direkte på grunn uten fuktsperre (plast). Det er små setningssprekker i betongdekket og avskaling av betong.

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

04/10/2024



August Magnus

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset og malt betong fra byggeår.

Grunnmurer fremstår i grei stand, det er små riss, noe avflassing av puss/maling og setningsprekker på grunnmur. TG2

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

Det antas at de drenerende massene ikke fungerer tilfredsstillende da det registreres høye fuktverdier på nedre del av yttervegger og betonggulv i kjellerbod. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn (kapillært oppsug) og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Dreneringen rundt eneboligen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**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



Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

#### Merknader:

#### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet 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 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 stående malt/beiset trepanel fra byggeår isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Det er noe små tørrsprekker og svertesopp på gesims, ytterkledning har behov for vask og behandling. TG2

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

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

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



### 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, terrasse- og balkongdør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra byggeår.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør, balkongdør subber noe i karm og enkelte vinduer i kjelleretasjen subber også i karm. Det er enkelte vinduer i kjellerstue som er malt igjen. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er små fuktmerker på vinduskarmer og det er ett behov for behandling av vinduer utvendig. TG2

Se mer om rømmingsvindu i punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

Ytterdører med glattmalt og lakkert overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige dører glattlakkert og malte overflate antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, Ytterdør i kjelleretasjen subber i karm og har noe fuktmerker på nedre del, dør inn til vaskerom subber noe i karm. TG2 ytterdører og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på nedre del av gerikter og dørkarmer. 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, takteking 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 påvist ventilering/lufting.

---

Saltak tekket med asfalttakshingel fra byggeår.

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

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

Det er mye mose på asfalttakshingelen og yttertak har behov for vask. TG2

Yttertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er fuktskjolder rundt skorstein, se punkt 4.2 og 5.1.

Takrenner og nedløp i sink fra byggeår.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 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 påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket rundt skorstein, det ble utført fuktmåling av fuktskjolder hvor det ble målt normale fuktverdier på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det er noe museekskremer ved skorstein. TG2

Undertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er fuktskjolder på skorsteinen på krypeloft, skorstein er fra byggeår. TG2

Peisovn i stue 1.etasje og i kjelleretasje.

Peisovner fremstå i god stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

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 asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 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 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.

---

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 1.etasje. Kryploft har ikke gangbart gulv.

Det er noe fuktskjolder på undertaket rundt skorstein, det ble utført fuktmåling av fuktskjolder og ikke avdekket forhøyde fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det er noe museekskremitter ved skorstein. TG2

Kryploft har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

---

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



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entreveranda på 3m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 85cm høyt.

Balkong på 5m<sup>2</sup> med adkomst via soverom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm høyt.

Terrasse på 25m<sup>2</sup> med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm høyt.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Det er stedvis avflassing av maling og det ble fuktsøkt høye fuktverdier på lettklingerbetongen ned til kjelleretasjen. TG2

Generelt fremstår terrassebord i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis.

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

Det mangler håndrekker i begge trapper. TG2

Rekkverk på balkongen har svertesopp og grønske, rekkverk har behov for vask og behandling. 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 Vaskerom i kjelleretasje



## 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt strie.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.

WC på sokkel.

Varmtvannsbereder, se punkt 10.2.

Utenpåliggende rør, montert på vegg.

Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger er ikke godkjent for våtrom. TG2

Det anbefales å etablere membran på vegger før videre bruk av dusj.

Vegger og tak/himlinger har alderslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

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

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

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



## 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Malt betonggulv.

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

Det er stedvis avflassing av maling og det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet. TG2

Betonggulvet har ett behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling epoksy- eller polyuretanmaling er 5 - 9 år

## TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, TG2 (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Malt strie er ikke godkjent for våtrom. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da vegger er av støpt betong. TGIU

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige på betonggulvet der det avdekkes forhøyde fuktverdier. TG2

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før maling av epoksy- eller polyuretanmaling er 5 - 9 år.

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



## 7.2 Bad i 1.etasje

### TG 2 7.2.1 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra ca 2009 inneholder:

Badekar med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.

Vegghengt panelovn.

WC på sokkel.

Servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med malte fronter og vegghengt speil.

Naturlig avtrekk i tak/himling.

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, vegg mot WC buler noe ut og bunnlist dekker ikke helt inn. TG2  
Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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 av armaturer 10 - 30 år.

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

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

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



### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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 ca 2009.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2  
Vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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



### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 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 tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

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

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

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

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

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

Vegger: Malte tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminatgulv.

Kjøkken fra byggeår inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvite glattmalte fronter og skuffer.

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

Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Laminatgulv fremstår i god stand. 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 plater er 6 - 10 år.

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, bod 2, soverom 1, bod 3

#### 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 påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Lakkert trepanel, malt mur, ubehandlet trepanel, teglstein, malt strie og malt tapet.

Kjellertak/himling: Ubehandlet trepanel og lakkert trepanel.

Stedvis avflassing av malings overflaten i kjellerboder. TG2

Det er setningssprekker i kjellerbodvegger. 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.

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

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

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Kjellergulv: Vinylbelegg, malt betong, vegg til veggteppe og laminat.

Det er stedvis, knirk, setningsprekker og noe avflassing av maling på betonggulvet i bod, laminatgulv og vegg til veggteppe har bruksslitasje, TG2

---

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

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

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

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



### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

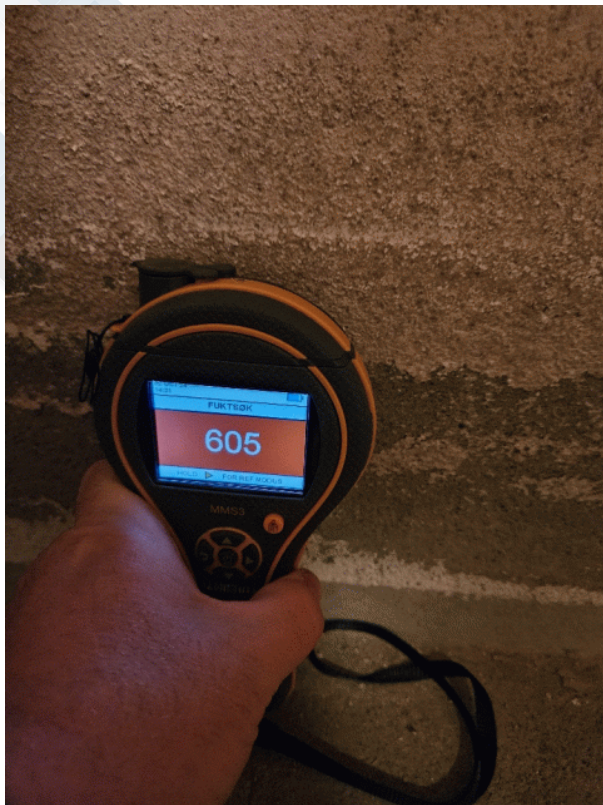
Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og bodvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres

---

**Merknader:** Utbedring av avflassing av maling på betongdekke og på nedre del av yttervegg i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid men ikke ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold.

Se punkt 1.1 drenering.





## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 og vaskerom.

Sluk i gulv på vaskerom og bad.

Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk og på vaskerom. TG2

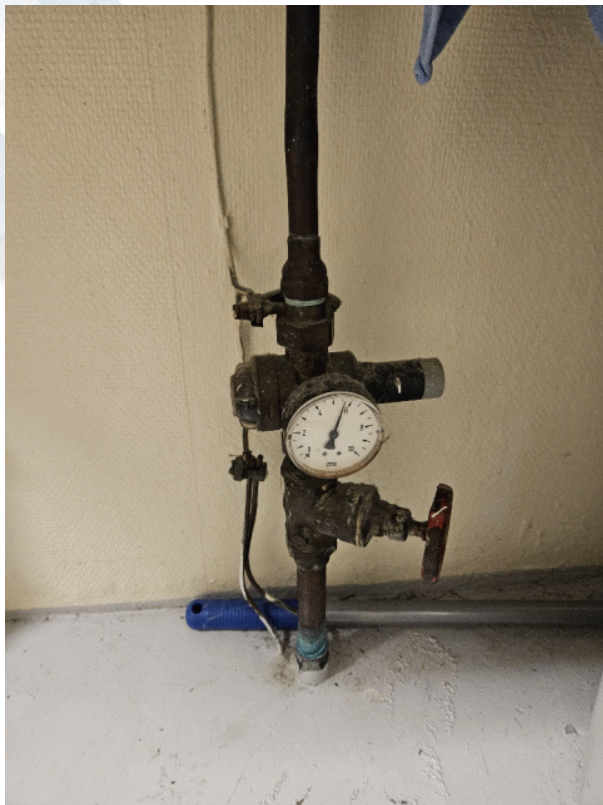
Rørøpsheng er fra 1984 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

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

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

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

OSO varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Ikke ett krav på oppførings datoen. Kravet kom først i TEK 10.

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

---

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



### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

#### Merknader:

### TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og i kjellerstue. Panelovner i øvrige rom.

Panelovner og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.  
Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2  
I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning  
mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

#### 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 1984

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på bodvegg i kjelleretasjen.  
Automatsikringer og skrusikringer  
14 fordelingskurser.

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

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifter, det mangler håndrekke på veggsiden i trapper.

Lyskasse rundt rømmingsvindu butter i rømmingsvindu på soverom i kjelleretasjen, og sperrer for åpning av rømmingsvindu. Vindu er idag ikke en godkjent rømningsvei, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Rømmingsvindu på soverom i kjelleretasjen er montert for langt opp på vegg. Underkanten på rømmingsvindu må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt forbehold for å lette rømningen, som fast montert benk e.l. under vinduet.

**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 små riss, noe avflassing av puss/maling og setningsprekker på grunnmur. TG2 Det antas at de drenerende massene ikke fungerer tilfredsstillende da det registreres høye fuktverdier på nedre del av yttervegger og betonggulv i kjellerbod. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn (kapillært oppsug) og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Dreneringen rundt eneboligen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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 ytterkledning. TG2 Det er noe små tørrsprekker og svertesopp på gesims, ytterkledning har behov for vask og behandling. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Balkongdør subber noe i karm og enkelte vinduer i kjelleretasjen subber i karm. Det er enkelte vinduer i kjellerstue som er malt igjen. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er små fuktmerker på vinduskarmer og det er ett behov for behandling av vinduer utvendig. TG2 Ytterdør i kjelleretasjen subber i karm og har noe fuktmerker på nedre del, dør inn til vaskerom subber noe i karm. TG2 ytterdører og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på nedre del av gerikter og dørkarmer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er mye mose på asfalttakshingelen og yttertak har behov for vask. TG2 Yttertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er fuktskjolder rundt skorstein, se punkt 4.2 og 5.1. Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket rundt skorstein, det ble utført fuktmåling av fuktskjolder hvor det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 Det er noe museekskremer ved skorstein. TG2 Undertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er fuktskjolder på skorsteinen på kryploft og skorstein er fra byggeår. TG2 Peisovner fremstå i god stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket rundt skorstein, det ble utført fuktmåling av fuktskjolder og ikke avdekket forhøyde fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 Det er noe museekskremer ved skorstein. TG2 Kryploft har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er stedvis avflassing av maling og det ble fuktsøkt høye fuktverdier på lettklingerbetongen ned til kjelleretasjen. TG2 Generelt fremstår terrassebord i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Det mangler håndreker i begge trapper. TG2 Rekkverk på balkongen har svertesopp og grønske, rekkverk har behov for vask og behandling. TG2
7.1.1	Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger er ikke godkjent for våtrom. TG2 Det anbefales å etabler membran på vegger før videre bruk av dusj. Vegger og tak/himlinger har alderslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2
7.1.2	Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Det er stedvis avflassing av maling og det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet. TG2 Betonggulvet har ett behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.
7.1.3	Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Malingen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, TG2 (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Malt strie er ikke godkjent for våtrom. TG2
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

	Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, vegg mot WC buler noe ut og bunnlist dekker ikke helt inn. TG2 Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 Vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2
9.1.1	Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, bod 2, soverom 1, bod 3 Veggene og himlingens overflater
	Stedvis avflassing av malings overflaten i kjellerboder. TG2 Det er setningssprekker i kjellerbodvegger. TG2
9.1.2	Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, bod 2, soverom 1, bod 3 Gulvets overflate
	Det er stedvis, knirk, setningsprekker og noe avflassing av maling på betonggulvet i bod, laminatgulv og vegg til veggteppe har bruksslitasje, TG2
9.1.3	Entré/gang, bod 1, mellomgang med trapp, bod 2, soverom 1, bod 3 Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og bodvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk og på vaskerom. TG2 Røroppheng er fra 1984 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad.  Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2