



**Enebolig**  
**Amundrudhøgda 3**  
**2074 Eidsvoll Verk**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 12/03/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

[august@tmam.no](mailto:august@tmam.no)



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<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>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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:128, Bnr: 6 og 27
<b>Hjemmelshaver:</b>	Roy Arne Oskarsen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	8 984 m <sup>2</sup> og 744 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 28 002,30 i 2024
<b>Forsikringsforhold:</b>	Storebrand
<b>Ligningsverdi:</b>	Kr 3 480 800.-
<b>Byggeår:</b>	antatt ca 1869

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

20.02.2025

Overskyet og 3 minusgrader.  
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

**Forutsetninger:**

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke balkong/terrasser, yttertak eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 bygningsmessig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

**Oppdragsgiver:**

Roy Arne Oskarsen

**Tilstede under befaringen:**

Roy Arne Oskarsen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over 2 plan oppført ca 1869, hvorav 2.etasje ble oppført ca 1901 og tilbygg oppført i ca 1970 og i 1997. Huset har saltak teknet med takstein, fundamentert på ringmur i gråstein og lettklinkerbetong, laftet tømmer og 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 og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som større retningsavvik i etasjeskillet. 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 peisovner i stuer, kjøkken i 1.etasje og i soverom 4 i 2.etasje. Varmekabler i entré, gang og på bad. Panelovner på enkelte rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 20.02.2025
- Egenerklæringsskjema 11.03.2025
- Megler (meglerpakke) 27.02.2025
- Avsluttet tilsynssak den 02.11.2022
- Tilsynsrapport utført av Romerike brann og redning den 24.05.2024
- Byggetegninger fra flere årganger
- Kvittring og tilbud for tilbygg utført av Kristiansen og Nilsen AS den 28.11.1997
- Kvittring utført av Peismestern den 04.11.1997
- Kvittring utført av Peis Selskabet 19.11.1997
- Kvittring og timelister for bytting av takstein utført av 3 Bygg Mester den 05.09.1997
- Kvittring for membran på bad utført 16.06.1997
- Kvittring for dusjkabinett den 10.10.2015
- Kvittring utført av B & O Forberg den 08.06.1998
- Kvittring utført av B & O Forberg den 07.10.1996 og 07.08.1997
- Kvittring utført av B & O Forberg den 18.11.2003
- Kvittring og rammeavtale utført av Dal Elektriske AS den 24.07.1997
- Kvittring for varmekabler utført av Elrom AS den 16.12.1998

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

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte plater, malt strie og ubehandlet trepanel.  
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og malte plater.  
1.etasje gulv: Malt furu, fliser, parkett og laminat.

2.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte plater og malte MDF plater.  
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.  
2.etasje gulv: Malt furu og parkett.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang med trapp, bod, kjølerom, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.  
2.etasje: Gang med trapp, kott 1, kott 2, soverom 1, mellomgang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 1, toalettrom og bod 2:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og godt vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester, bilder og det mangler tak - og fotlister på soverom i 2.etasje. TG1  
Gulv i boligen fremstår i grei stand, men det noe knirk, slitemerker og gliper i gulv generelt. Det er også noe fuktsveller i parkettgulv i stue 3 ved utgang til terrassen. TG2

Garderobeskap 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 av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 42mm. TG3  
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 stuer i 1.etasje på 42mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Avviket kan være større enn funn tilsier. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Skjevheter observert i tak/himlinger i begge etasjer. Det er ikke utarbeidet estimat kostnad for utbedring av retningsavvik/hellingsavvik.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Ny membran ble lagt da badet ble utvidet samtidig i 1997.
  - Alt ble byggemeldt hos kommunen, sammen med utbyggingen/ending av huset.
  - Alt av innvendige rør ble lagt nytt som rør i rør. Stikkledning fra hovedvannledning ble også lagt ny i 1997, utført av B.O Forberg.
  - Alt ble lagt nytt, inklusive hovedstrøm inn til huset i 1997 utført av Dal Elektriske AS. Noe arbeid er utført ved egeninnsats i ettertid, men alt godkjent av El-tilsynet etter kontroll i 2022.
  - Full kontroll fra Eltilsynet i 2022, hvor alt ble godkjent med unntak av en jordfeil i bryggerhuset, som ble rettet av Sigvartsen Elektro.
  - Tilbygg og ombygging utført av Kristiansen og Nilsen AS i 1997. Innvendig arbeid utført ved egeninnsats.
  - Paneling, nytt tak på låve, ombygging av grillstue (uthus) samt oppsett av vedbod og garasje utført ved egeninnsats. (Ombygning vedr Uthus/låve/ grillstue og kontor starter i 1997).
  - Nytt innertak, ny innredning og nytt dusjkabinett i 2015 på bad.
  - Ny takstein, lekting, takrenner, snøfangere og stigtrinn på opprinnelig bygg ble utført i 1997 av 3 Bygg Mester AS
  - Rørlegger vedr utekran og annet i 1998
  - Vaskerom, her ble det lagt fliser i 2003. Grunn til nye fliser, skyldes brann i vaskemaskinen. Dette ble da en forsikrings sak, mye av kvitteringen ble derfor sendt dit.
-

**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>
1.etasje	104			27		
2.etasje	147			5		
SUM BYGNING	251	0	0	32		
SUM BRA	251					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Anneks med garasje 1.etasje		56				
Anneks med garasje 2.etasje		44				
Uthus		13		10		
Uthus/kontor		10				
SUM BYGNING	0	123	0	10		
SUM BRA	123					

**BRA-i:**

251m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, kott 1, kott 2, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 1, toalettrom og innredet rom.

**BRA-e:**

123m<sup>2</sup>.

Anneks med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Uthus.

Uthus/kontor.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. 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: 251m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott 1, kott 2, bod, toalettrom og innredet rom.

BRA-e: 123m<sup>2</sup>.

Anneks med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Uthus.

Uthus/kontor.

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

Sum BRA: 374m<sup>2</sup>.

Anneks med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Uthus.

Uthus/kontor.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott 1, kott 2, bod, toalettrom og innredet rom.

TBA: 32m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasser.

2.etasje: Balkong.

P-rom enebolig: 239m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

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

S-rom: 20m<sup>2</sup>.

1.etasje: Bod og kjølerom.

2.etasje: kott 1, kott 2, bod 1 og innredet rom.

Målt takhøyde i matbod/krypkjeller fra 1.18m - 0,30m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.07m - 2.39m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.81m - 2.46m.

Matbod i kjelleretasjen har for lav takhøyde hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig.

2.etasje i eneboligen har skråhimling i bod 1 ved soverom 4, hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig, som skyldes areal med lav takhøyde.

2.etasje enebolig: GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 104m<sup>2</sup> + AHL 8m<sup>2</sup> = GUA 112m<sup>2</sup>.

Rommet bak toalettrom i 2.etasje blir i dag brukt som gjesterom (soverom). Grunnet rommets størrelse på 4m<sup>2</sup> og at det er mindre enn 15m<sup>3</sup>, er rommet for lite til å kalles soverom og rommet blir derfor omtalt i rapporten som innredet rom.

Kravet for soverom o.l er 7m<sup>2</sup> (15m<sup>3</sup>).

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**GARASJE / UTHUS:**

Anneks (låven) oppført i ukjent år, garasje 1.etasje og vedbod oppført mellom 2005 - 2010 og deler av 2.etasje ombygget mellom 2005 - 2010, annekset har saltak tekket med gresstorv, deler av bygget har støpt fundament til grunn og deler med gråstein og jord dekke. Tradisjonelt trebindingsverk med stående beiset/malt trepanel, hvorav deler av 1.etasjen og 2.etasjen har isolerte vegger.

Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

To manuelle vippeporter, ytterdør og dobbel port.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

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

Uthus (grillstue) antatt oppført i ukjent år og rehabilitert i 1997. Uthuset har saltak tekket med gresstorv, grunnmur i gråstein, yttervegger oppført med laftetømmer. Terrasse belagt med skiferstien.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Uthus fremstår i normalt grei stand.

Uthus/kontor oppført i ukjent år og rehabilitert i 1997. Uthus har saltak tekket med asfalsingelbelegg, støp fundament til grunn, Tradisjonelt trebindingsverk med liggende beiset/malt trepanel antatt isolert etter eldre krav.

Innervegger oppført i tre, laminatgulv med gulvvarme. Ytterdør og vinduer med 2-lags isoleringsglass.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Deler av ytterkledningen ligger direkte på grunn og er fuktutsatt, ellers fremstår uthus i normalt god stand.

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

12/03/2025



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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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 over marin grense.

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 gråstein og noe i lettklinkerbetong fra ca 1850 og 1970.

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

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

Utvendig drenerings masser er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og kjeller, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergrunn og noe forhøye fuktverdier i bjelkelaget under boligen. Se også punkt 1.2.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Kjelleretasje med matbod, hvorav deler av kjelleren er krypekjeller. Grunnet lav takhøyde og trang tilkomst i krypekjeller, ble ikke hele krypekjelleren inspisert. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er synlig fuktinntrenging på deler av gråsteinsmuren. TG2

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder i bjelkelaget (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 19,6 vekt-%. TG2

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, der krypekjeller har lav takhøyde for å unngå fuktinntrenging i bjelkelaget.

Ellers fremstår synlig del av krypekjeller i grei stand.

**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 tid før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år

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



### TG iu 1.3 Terrengforhold

Flatt og noe lett skrånet terreng.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon og deler av eldre del i laftet tømmer med liggende malt/beiset trepanel 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 tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2

På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på 29.8 vekt-% i vannbrett rett over grunnmur på langsiden av boligen. TG2

Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og ytterkledningen har behov for vask og behandling. Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 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 terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert antatt fra 1997.

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 og terrassedør, ingen vesentlige funksjonsavvik.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer og terrassedører har behov for behandling og justeringer i nær fremtid.

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra 1997.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra flere årganger.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

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

Ytterdør på vaskerom ble ikke funksjonstestet, TGIU Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert håndtak på ytterdør etter befaringdagen.

Det mangler gerikter og tak/himlingslister på soverom og vaskerom. TG2

På befaringdagen var håndtak til terrassedør og Innerdør i 2. etasje løse, hjemmelshaver opplyser om at disse er nå festet.

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 iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1997.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krype loft.

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

Grunnet mye snø på befaringdagen ble ikke yttertak inspisert eller satt tilstandgrad på, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1997.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Det mangler utkast på enkelte nedløp . TG2

Hjemmelshaver opplyser om ny takstein, lekting, takrenner, snøfangere og stigtrinn på opprinnelig bygg ble utført i 1997 av 3 Bygg Mester AS

**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 av yttertak er 5 - 15 år



##### TG iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra antatt 1970

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger 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 tekkes med takstein fra 1997 og undertak i trekonstruksjon fra antatt 1970.

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

Det er stedvis fuktskjolder i undertaket, det ble ikke fuktmålt i undertaket grunnet at loft ikke har gangbart gulv.

Fuktskjoldene fremstår som gamle men ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noen gamle vepsebøl i gavlmøne.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandgrad TGIU på yttertak skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand, men det er mye fuktskjolder rundt skorsteinen på loft. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Peisovner på stuer i 1.etasje og på soverom i 2.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, det mangler gulvplate på peisovn i stue og fugging av teglstein på soverom må utføres. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Peis i ytterste stue – kvittering på montering fra Peis Selskapet

- Innerpipe (opprinnelig) - Her lå rørene i treverket, har hatt Peismester'n til å gjøre dette i forsvarsmessig stand

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

---

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

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

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

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

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





## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er 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.

---

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

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

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

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at loft ikke har gangbart gulv. TGIU

---

**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 iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

TBA:

Veranda på 4m<sup>2</sup> med adkomst via vaskerom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 85 cm.

Terrasse på 23m<sup>2</sup> med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 90 cm.

Balkong på 5m<sup>2</sup> med adkomst via soverom i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag med rekkverkhøyde på 90 cm. TG2

Grunnet snø og is på befaringsdagen ble ikke terrasser inspisert tilstrekkelig, derfor satt tilstandgrad TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at terrassebord og trekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. Det mangler håndreke på en side i trapp opp til veranda.

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

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

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad i 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1997 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Servantskap med folierte profilerte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- Badekar, dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om:

- Membran er utført av: Membraner og Taktekking AS
- Flis legging er utført av UKB
- Rørleggerarbeid utført av B & O Forberg 1997
- Rørlegger vedr utekran og annet 1998
- Oppgradering Bad 2015

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

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

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

## TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1997.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

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

Det var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett og under badekar. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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



## 7.2 Vaskerom i 1.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra 2003 inneholder:

- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger, tak/himlinger fremstår med bruksslitasje og noe skader på vegger. TG2

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

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

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



### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om:

- På vaskerommet ble det lagt fliser i 2003. Grunn til nye fliser, skyldes brann i vaskemaskinen. Dette ble da en forsikringssak, mye av kvitteringen ble derfor sendt dit.

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

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger linoleumsbelegg under støpt gulv og med smøremembran fra 2003.

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom vegg til bad. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.

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

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

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

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: Malt furu.

Kjøkken fra 2000 og 2023 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Peisovn.
- 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 Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper (waterguard) på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er sprekk og fuktmerker i bunnplate under kjøkkenvask. TG2

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

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

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

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



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng kun kjeller med tilgang til krypekjeller. Se punkt 1.2.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng kun kjeller med tilgang til krypekjeller. Se punkt 1.2.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng kun kjeller med tilgang til krypekjeller. Se punkt 1.2.

#### Merknader:

## 10. VVS

**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 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, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad og på toalettrom.
- Sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekran plassert på vaskerom.
- 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 tegn til gammelt avdrypp i servantskap under servant, hjemmelshaver opplyser at dette er gammelt og det har ikke vært tegn til avdrypp i senere tid.  
 Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på vaskerom.  
 Hjemmelshaver opplyser om at alt av innvendige rør ble lagt nytt som rør i rør. Stikkledning fra hovedvannledning ble også lagt ny i 1997, utført av B.O Forberg AS.

**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 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 2017/2018  
 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. Kravet kom i TEK 10.

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

#### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

#### **TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovner i stuer, kjøkken i 1.etasje og i soverom 4 i 2.etasje. Varmekabler i entré, gang og på bad. Panelovner på enkelte rom.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. 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 2022 i følge hjemmelshaver

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

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.

Sikringskap plassert på vegg på vaskerom i 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen, men hjemmelshaver fremlegger kvitteringer på utført el-arbeider i boligen og hjemmelshaver opplyser at alt ble lagt nytt inklusive hovedstrøm inn til huset i 1997. Noe arbeid er utført ved egeninnsats i ettertid, men alt er godkjent av El-tilsynet etter kontroll i 2022.

Det står eksponerte el kabler over servantskap og bak dør på vaskerom.

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

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

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

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

---

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

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

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført ca rundt 1850 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og på begge sider ned i trapp til matbod. Begge trapper er bratte.

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

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekk skal monteres før salg.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Var noe vanninntrengning over inngangsdør. Dette er imidlertid tørket og tett, isolasjon byttet, men noe misfarging i omramming over døra.
- Eldste delene av huset er fra ca. 1850, så noe skjevheter er det i gulv og tak da huset står på gråsetinmur og støtter på fjell.
- Det foreligger en intensjonsavtale (ikke signert) med Hellvik hus om salg av tomter. Denne er det fritt opp til ny eier å reforhandle/videreføre/realisere.
- Amundrudhøgda er eiet av 128/6, men det finnes veirett til 6 andre hus på veien. Veien fungerer som et uoffisielt veilag. Nederst på eiendommen ligger det også en hovedvannledning til Grinda-feltet.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur har stedvis små sprekker, avskaling av puss og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2. Utvendig drenerings masser er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og kjeller, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergrunn og noe forhøye fuktverdier i bjelkelaget under boligen. Se også punkt 1.2.
1.2	Krypekjeller
	Det er synlig fuktinntrenging på deler av gråsteinsmuren. TG2 Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder i bjelkelaget (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 19,6 vekt-%. TG2 Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, der krypekjeller har lav takhøyde for å unngå fuktinntrenging i bjelkelaget.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2 På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på 29.8 vekt-% i vannbrett rett over grunnmur på langsiden av boligen. TG2 Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og ytterkledningen har behov for vask og behandling. Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer og terrassedører har behov for behandling og justeringer i nær fremtid. Innerdører subber noe i karm og innerdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det mangler gerikter og tak/himlingslister på soverom og vaskerom. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at loft ikke har gangbart gulv. TGIU
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett og under badekar. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.1	Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himlinger fremstår med bruksslitasje og noe skader på vegger. TG2
7.2.2	Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper (waterguard) på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2 Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er sprekk og fuktmerker i bunnplate under kjøkkenvask. TG2
10.5	Ventilasjon

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