

Enebolig (Utleiebolig)  
Vettalsvegen 325  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 10 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 4  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 5  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 07/02/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |  |
|--------------|--|
| <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:72, Bnr: 2                        |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Lars Erik Wethal                      |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                       |
| <b>Festenr:</b>              |                                       |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                       |
| <b>Tomt:</b>                 | 543145,3 m2 og 97184,5 m <sup>2</sup> |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                   |
| <b>Adkomst:</b>              | Privat vei                            |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                             |
| <b>Avløp:</b>                | Privat septiktank                     |
| <b>Regulering:</b>           | LNRF                                  |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke fremlagt                         |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Landkreditt                           |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke fremlagt                         |
| <b>Byggeår:</b>              | ca 1870                               |

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

27.01.2025

Overskyet og 4 minusgrader.  
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

**Forutsetninger:**

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terrasse eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

**Oppdragsgiver:**

Lars Erik Wethal

**Tilstede under befaringen:**

Lars Erik Wethal

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Flat og lett skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplanting.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført ca 1870 over 2 plan og tilbygg oppført i 1977. Huset har saltak tekket med takstein, fundamentert på ringmur i gråstein og noe i støpt betong, antatt 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 fuktinnsig i kjeller, sprekt vindusglass, råteskade i søyle i kjeller.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken og soverom. Varmepumpe på stue og panelovner i enkelt rom. Varmekabler på badet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 27.01.2025
- Egenerklæringsskjema 03.02.2025
- Megler (meglerpakke) 27.01.2025
- Husleieavtale
- Avtale om jordleie
- Tilsynsrapport brann og redning 15.06.2023
- Kvitteringer, service dokumentasjon, skaderapport og tilsynsrapport i Boligmappa.

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

Kjellervegger: Ubehandlet pusset mur.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Malte plater, malt strie, malt trepanel og malt mur.

1.etasje tak/himlinger: Malte plater, malte tak-ess plater og malt trepanel.

1.etasje gulv: Malte furugulv, laminat og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malte plater og malt mur.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

2.etasje gulv: Malt furugulv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i normalt grei stand, det noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. Stedvis knirk i gulv og bruksslitasje på overflaten. TG2

Lakkert og malt tretrapp opp til 2.etasje og ubehandlet tretrapp ned til kjelleretasjen.

Stedvis knirk og bruksslitasje på overflaten som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Trapp ned til kjeller og opptil 2.etasje er bratt og har ikke håndrekk på veggssiden.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 32mm. 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 soverom i 2.etasje på 32mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje.(normalt iht. til alder/ byggeår). Det er ikke utarbeidet estimat kostnad for utbedring av retningsavvik/hellingsavvik.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

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 utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Taket ble i 2013 tekket med ny takstein og det ble montert nye takrenner og nedløp samt feiestiger og pipebeslag/pipehatt begge begge pipene. Samtidig ble takkonstruksjonen rettet opp, det ble lagt nytt undertak, gammel isolasjon på loftet ble fjernet og erstattet med ny.
- Avløp er koblet til Biovac renseanlegg, etablert 2001.
- Lagt nytt laminat gulv i 1 etasje i 2017.
- Montert varmpumpe og lagt opp egen kurs til den i 2018, utført av Nordengen AS.
- Nytt sluk i gulv i matbod kjeller og nye rør fra dette til drenskum , november 2024
- Satt inn ny avtrekksvifte på bad 29.01.2025.

**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    | 107   |       |       | 32  | 107                  |                      |
| 2.etasje    | 93    |       |       |     | 81                   | 12                   |
| SUM BYGNING | 200   | 0     | 0     | 32  | 188                  | 12                   |
| SUM BRA     | 200   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

200m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2.

**BRA-e:**

0m<sup>2</sup>.

**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: 200m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2.

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

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

Sum BRA: 200m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2.

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

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Grunnet snø på befaringsdagen var det vanskelig å måle opp, det kan derfor forekomme arealavvik.

P-rom: 188m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

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

S-rom: 12m<sup>2</sup>.

2.etasje: Bod og bod.

Målt takhøyde i matbod i kjelleretasjen 1.64m. Matbod er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.14m til 2.52m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.12m til 2.44m.

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.

Arealet 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 ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

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

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

---

**GARASJE / UTHUS:**

Parkering på gårdsplass.

---

## **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.

07/02/2025



August Magnus



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se 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 støp betong fra ca 1870 og 1977.

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

Drenering:

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt drenering fra kjellergulvet og ut i en kum utenfor bygningen.

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Se estimert kostnad under punkt 9.1.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

### Ingen 1.2 Krypekjeller

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

**Merknader:**

### TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 fuksikring 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 antatt med laftet tømmer og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (linolje eller tilsvarende) trepanel fra 1977 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.

På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgt sted på ytterkledning på 18,2 vekt-%. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2

Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn rundt tilbygget, å står fuktutsatt. TG2

Det er noe avflassing av maling på baksiden av tilbygget. TG2

Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2

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

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

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

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



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinder med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 1977 og koblet vinduer med 1-lags glass antatt fra byggeår.

På befaringdagen ble det avdekket sprekk i vindusglass i bod i 2.etasje. Utskifting av glass må påberegnes i nære fremtid. TG3

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, vinduer subber noe i karm, vannbrett har mye tørrsprekker og utskifting av vannbrett utvendig anbefales, avflassing av maling utvendig og innvendig, fuktmerker på samtlige vinduer og vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Ytterdører med glassfelt og malt overflate antatt produsert fra 1977 og ytterdør nordvest fra 2007.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår og glattmalt dør inn til bad antatt fra 1977.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis merker på overflaten. Enkelte dører subber i karm, og det mangler håndtak på dør til gang/soverom i 2.etasje. TG2

Behandling og justering av dører anbefales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4. Tak

### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

---

Saltak tekket med tegltakstein fra 2013.  
Befaring ble utført fra bakkeplan.  
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

På befaringdagen ble det avdekket at en takstein hadde sklidd ut, derfor satt tilstandgrad TG2  
hjemmelshaver opplyser om at taksteinen skal feste tilstrekkelig før salg.  
Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2  
Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stå fra 2013.  
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.  
Det mangler utkast på ett nedløp ved overbygg, TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal monteres nytt utkast på dette nedløpet før salg.  
Ellers fremstår takrenner og nedløp i normal god stand. TG1

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år



#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 2013
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
  - 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 tegltakstein og undertak i trekonstruksjon fra 2013.

Det var ikke mulighet å inspisere undertaket, grunnet at isolasjonen lå over tak/himlingsluke og sperret tilkomst på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2 stk teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er små sprekker i brannmur og hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet, hull etter tidligere ildsteder må tettes før bruk av peisovn. Brannforebygging § 6. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at det skal tettes før salg.

Beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt. Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur. Gjelder element vest. TG2

Estimert kostnad for tetting kr 0 - 5 000.-

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Peisovn på kjøkken, soverom 1 i 1.etasje og på soverom 2 i 2.etasje.

Peisovner fremstår i grei 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 feiveesen. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av 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 iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det var ikke mulighet å inspisere krypeloft, grunnet at isolasjonen ligger oppå tak/himlingsluke å sperrer tilkomst. TGUI Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**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 ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 5m<sup>2</sup> med overbygg oppført med noe i støpt betong og i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det mangler håndrekke i trapp ned til hage.

Terrasse på 27m<sup>2</sup> oppført i i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90cm høyt.

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

Det gjøres oppmerksom på av terrassebord og trekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.

**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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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: Malte plater.

Bad fra 1977 og 2007 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
- Servantseksjon med malte profilerte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.
- Mekanisk baderomsvifte montert på vegg. Se punkt 10.5.

Det er en liten skrekk i innehjørne og noe pløser under strien. TG2

Vegger, tak/himling og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2

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

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

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

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

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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 med varmekabler fra 2007.

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

Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinett. TG2

Det mangler silikon mellom oppbrett og vegg. TG2

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



## TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom etasjeskillet og kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble utført fuktmåling i rørrinnføringen inne i kjøkkenskapet, hvor det ikke ble avdekket forhøyde fluktverdier.

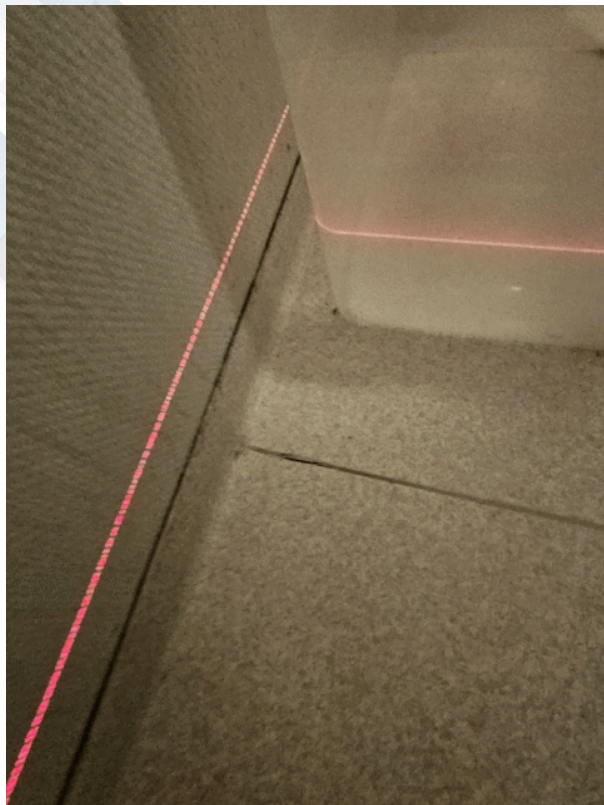
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinettet. TG2

Det er ett behov for å rense sluk, hjemmelshaver opplyser om at det skal renses før salg.

**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.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977 og 2017 (gjelder vannrør fra bereder i kjeller til kjøkkenarmatur)

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 plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2007 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattfolierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med kokketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.
- Peisovn. Se punkt 4.2.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

Det ble avdekket museekskrementer inne i nedre del av kjøkkeninnredning. TG2 Det anbefales at det saneres og vaskes vekk.



**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 Matbod

#### TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Vegger: Ubehandlet pusset mur.

Tak/himling: Trepanel med synlig bjelkelag.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 18,6 vekt-%. TG2

En veggventil var tildekket med isolasjon på befaringsdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får tilstrekkelig ventilering. TG2

Det er råteskade på bæresøyle. TG3 Utskifting av søyle må gjøres i nær fremtid.

Det mangler ett trinn i trapp ned i kjeller.

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

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



#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalget steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

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



### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnsig på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3

Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.



## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

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.
- Sluk i matbod og på bad.
- Stoppekran plassert på matbod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- 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, matbod og røroppheng er fra 1977 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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.

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

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

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

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

### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereder plassert i matbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

**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 peisovn på kjøkken og soverom 1 i 1.etasje. Varmepumpe på stue og panelovner i enkelte rom. Varmekabler på badet.

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

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

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

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, 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.

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 ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje.

Skrusikringer og automatsikringer.

8 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjon, må en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskapet.

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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført ca 1870 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Vannskade på kjøkkengulv, ble utbedret som en forsikringssak i 2017.
- Service av varmpumpe i 2023
- Tilfelle av mus hver høst og vinter. Avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS siden 2019.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |   |
|---------------------------------|---|
| 2.1                             | Yttervegger   |
|                                 | På befaringdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgt sted på ytterkledning på 18,2 vekt-%. TG2<br>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2<br>Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn rundt tilbygget, å står fuktutsatt. TG2<br>Det er noe avflassing av maling på baksiden av tilbygget. TG2<br>Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2<br>Ytterkledning har ett stort behov for behandling og vask i nær fremtid. TG2 |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak  |
|                                 | På befaringdagen ble det avdekket at en takstein hadde sklidd ut, derfor satt tilstandgrad TG2<br>hjemmelshaver opplyser om at taksteinen skal feste tilstrekkelig før salg.<br>Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2<br>Det mangler utkast på ett nedløp ved overbygg, TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal monteres nytt utkast på dette nedløpet før salg.  |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling   |
|                                 | Det er en liten skrekk i innhjørne og noe pløser under strien. TG2<br>Vegger, tak/himling og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2  |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv  |
|                                 | Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinett. TG2<br>Det mangler silikon mellom oppbrett og vegg. TG2   |
| 7.1.3                           | Bad Membran, tettesjiktet og sluk   |
|                                 | Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2<br>Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinettet. TG2<br>Det er ett behov for å rense sluk, hjemmelshaver opplyser om at det skal renses før salg.  |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken   |
|                                 | Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2<br>Det ble avdekket museekskremer inne i nedre del av kjøkkeninnredning. TG2 Det anbefales at det saneres og vaskes vekk.   |
| 9.1.2                           | Matbod Gulvets overflate  |
|                                 | Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalget steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2  |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør   |
|                                 | Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk, matbod og røroppheng er fra 1977 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2   |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder   |
|                                 | Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. 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.<br><br>Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2  |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |  |
|---------------------------------|--|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  |
|                                 | <p>Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.</p> <p>Det ble registret fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3</p> <p>Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt drenering fra kjellergulvet og ut i en kum utenfor bygningen.</p> <p>En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.</p> <p>Se estimert kostnad under punkt 9.1.1 - 9.1.3.</p>  |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører  |
|                                 | <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, vinduer subber noe i karm, vannbrett har mye tørrsprekker og utskifting av vannbrett utvendig anbefales, avlassing av maling utvendig og innvendig, fuktmerker på samtlige vinduer og vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis merker på overflaten. Enkelte dører subber i karm, og det mangler håndtak på dør til gang/soverom i 2.etasje. TG2</p> <p>Behandling og justering av dører anbefales.</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket sprekke i vindusglass i bod i 2.etasje. Utskifting av glass må påberegnes i nære fremtid. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p> |
| 9.1.1                           | Matbod Veggenes og himlingens overflater   |
|                                 | <p>Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2</p> <p>Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 18,6 vekt-%. TG2</p> <p>En veggventil var tildekket med isolasjon på befaringsdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får tilstrekkelig ventilering. TG2</p> <p>Det er råteskade på bæresøyle. TG3 Utskifting av søyle må gjøres i nær fremtid.</p> <p>Det mangler ett trinn i trapp ned i kjeller.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 0 - og 10.000</p>  |
| 9.1.3                           | Matbod Fuktmåling og ventilasjon   |
|                                 | <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier,</p> <p>Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3</p> <p>Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-</p>   |