

Enebolig  
Willy Moes veg 111  
2034 Holter



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 4  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 11 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 20/08/2025

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:82, Bnr: 180                         |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Bjørn Erik Risebrobakken og Tina Alkvist |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                          |
| <b>Festenr:</b>              |                                          |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                          |
| <b>Tomt:</b>                 | 797 m²                                   |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                      |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                                |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                                |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                                |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Nåværende Id KP2018-2035 |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 13 268,69 i 2024                      |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Storebrand                               |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Kr 1 095 506.-                           |
| <b>Byggeår:</b>              | 2009                                     |

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

14.08.2025

Sol og 22 plussgrader.

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.

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

Funksjonstesting av markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

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

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

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

Estimert kostnad ved vurdering av tilstandsgrad TG3 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.

**Oppdragsgiver:**

Bjørn Erik Risebrobakken og Tina Alkvist

**Tilstede under befaringen:**

Bjørn Erik Risebrobakken og Tina Alkvist

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Relativ flat tomt med gruset adkomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over to plan oppført i 2009, huset har saltak tekket med takstein og antatt undertak i su-plater, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende 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 godt vedlikeholdt, med det er behov for strakstiltak da det ble avdekket råteskade i mønekorset på gavlvegg. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte elementer har passert snart normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré, på begge bad og vaskerom, peisovn på stue, varmefolie i gulv på soverom, stue og kjøkken i 1.etasje og panelovner på soverommene i 2.etasje.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 08.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 08.08.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 14.08.2025
- Samsvarserklæring utført av Hugo Beck Installasjon AS 01.08.2023
- Samsvarserklæring utført av Romerike Elektro AS 19.12.2016 og 16.02.2017
- Avsluttet tilsynssak 10.05.2017
- Ferdigattest for garasje, uthus, anneks til bolig 19.04.2017

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

Loftvegger: Malte MDF plater og fliser.

Lofttak/himlinger: Malt gips.

Loftgulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Loftetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, soverom 4 og stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt greit stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder, og en sprekke i tak/himling på soverom i 2.etasje. TG1

Parkettgulv i øvrige rom fremstår i grei stand, det er små slitemerker på overflaten og knirk enkelte steder. TG2

Parkettgulv på soverom i 2.etasjen fremstår i normalt greit stand. TG1

Innvendig tretrapp opp til 2.etasje med lakkerte trinn, håndrekker, og malte sidevanger og rekkverk.

Trappen fremstår i normalt greit stand, det er knirk på enkelte trinn som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue i 2.etasje 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av parkett 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:

- Bygd på garasje/bod i 2016, oppført som egeninnsats
- Malt hus utvendig i 2017
- Malt garasje utvendig i 2017
- Nytt gulv/malt vegger soverom 2. etg i 2018
- Malt vegger soverom 2. etg i 2019
- Malt soverom 2. etg i 2021
- Laget platting terrasse i 2021
- Malt vegger stue/kjøkken i 2023

**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 måleverdige.

**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> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Loftetasje  | 67    |       |       |     |                      |                      |
| 1.etasje    | 85    | 6     |       | 38  |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 152   | 6     | 0     | 38  |                      |                      |
| SUM BRA     | 158   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:            | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje loftetasje |       | 12    |       |     |                      |                      |
| Garasje 1.etasje   |       | 40    |       |     |                      |                      |
| Sportsbod          |       | 14    |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING        | 0     | 66    | 0     |     |                      |                      |
| SUM BRA            | 66    |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

152m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og bod.

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom 4, stue med åpen kjøkkenløsning.

**BRA-e:**

72m<sup>2</sup>.

Sportsbod 1 med utvendig adkomst fra eneboligen.

Dobbel garasje med loftetasje.

Sportsbod 2 med utvendig adkomst fra garasjen.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

BRA-i: 152m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og bod.

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom 4, stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 72m<sup>2</sup>.

Sportsbod 1 med utvendig adkomst fra eneboligen.

Dobbel garasje med loftetasje.

Sportsbod 2 med utvendig adkomst fra garasjen.

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

Sum BRA: 224m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og bod.

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom 4, stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod 1 med utvendig adkomst fra eneboligen.

Dobbel garasje med loftetasje.

Sportsbod 2 med utvendig adkomst fra garasjen.

TBA: 38m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entrédekke i betong og terrasse.

P-rom: 148m<sup>2</sup>.

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

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom 4, stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 10m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Bod.

1.etasje: Sportsbod 1 med utvendig adkomst fra eneboligen.

S-rom: 66m<sup>2</sup>.

Dobbel garasje med loftetasje.

Sportsbod 2 med utvendig adkomst fra garasjen.

Målt takhøyde i loftetasje i garasjen 1.91m.

Målt takhøyde i loftetasje fra 1.37m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.36m.

Loftetasjen i eneboligen og i garasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

Dobbel garasje over to plan og sportsbod med utvendig adkomst. Garasjen har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA og støpt betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel, hvorav sportsbod er med isolert vegg etter eldre krav. 1 stk elektrisk leddport og 3 stk ytterdører.

Det er ikke satt tilstandsgrad på garasjen eller sportsboder. TGIU

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

Garasjen fremstår i normalt grei stand, det er slag skader på to av ytterdører.

Utvendig tretrapp opp til loftetasjen fremstår med værslitasje og har ett behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er setningssprekker mellom LECA grunnmur og støpt betong grunnmurer.

Det er kun utlufting på den ene gavlsiden i loftetasjen, det anbefales å etablere tilstrekkelig ventillukker for å unngå kondens og muggvekster.

Terreng rundt garasjen er relativ flatt og det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Ellers fremstår garasjen og sportsboder i normalt grei stand.

Det gjøres oppmerksom på at loftetasjen ikke ble inspisert, grunnet lagring og oppbevaring i rommet på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Fall på garasjedekket ble ikke målt, grunnet lagring og oppbevaring av biler i garasjen på befaringsdagen.

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

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

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

20/08/2025



August Magnus

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

RADON: Hjemmelshaver opplyser om at det er montert radonmatte ved bygging.

Grunnmur i betong fra byggeår.

Grunnmuren fremstår i normalt grei stand. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

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



## 2. Yttervegger

### TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2009 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

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

Det er råteskade i mønekorset på gavlside, TG3 Det anbefales å skifte ut råteskadet trevirke i nær fremtid.

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

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

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



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 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 fra 2009.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2009.

Innvendige malte fyllingsdører antatt produsert fra 2009.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Dører fremstår i normalt grei stand. TG1

**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, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekkes med takstein fra 2009.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft, eller fra takluke opp til krypeloft.

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

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

Fuglebånd i luftespalte i gesims er stedvis skadet. Det anbefales å montere nytt i nær fremtid for å holde ute fugler o.l  
TG2

Ellers fremstår yttertaket i normalt grei stand.

Takrenner og nedløp i hvit og sort lakkert stål fra 2009..

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Det mangler overligger i takrenner på alle sidene.

Det er noe avskaling av lakken på enkelte steder på takrenner. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

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



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

Undertaket antas å være i fra 2009

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

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

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra innvendig i loftetasjen.

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, inspeksjon i fra innvendig i 2.etasje fremstår undertaket i grei stand. TGIU

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i normalt grei stand. TGIU

Peisovn på stue fra byggeår.

Peisovnen fremstår i normalt grei stand. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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

## 5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Eneboligen har ingen loftkonstruksjon.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entrédekke på 3m2 oppført i støpt betong fra byggeår.

Dekket fremstår i normalt grei stand.

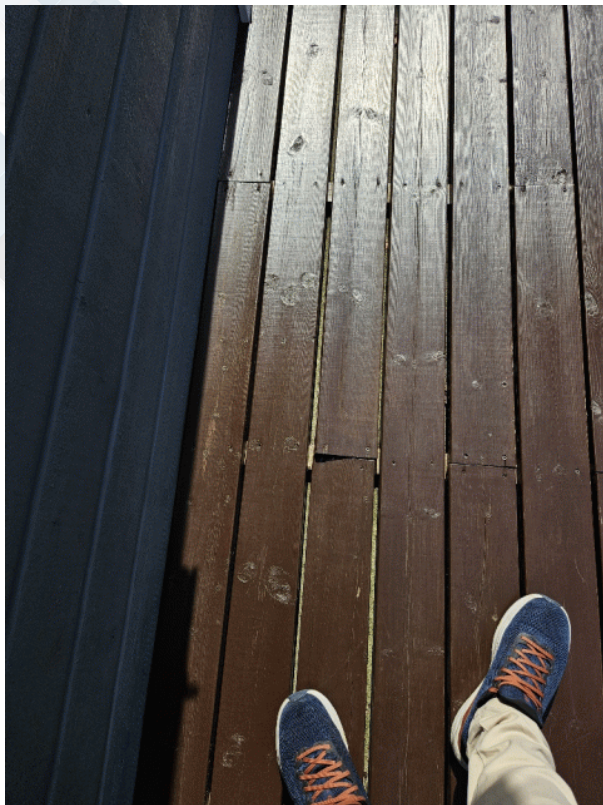
Terrasse på 36m2 med adkomst fra stue og soverom i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Enkelte terrassebord har vrid seg og er noe løstsittende, det er stedvis tørrsprekker på terrassebordene. TG2

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

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

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



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad i 2.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: Malt gips.

Bad fra 2009 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte skuffer og fronter.
- Vegghengt speil.
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2009..

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

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

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (loftstue) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1  
Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

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

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

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



## 7.2 Bad i 1.etasje

### TG 2 7.2.1 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: Malt gips.

Bad fra 2009 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte skuffer og fronter.
- Vegghengt speil.
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2009.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

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

## TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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 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.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

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

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

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

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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 gips.  
Tak/himling: Malte plater.  
Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2009 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det funksøkt 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 å få montert (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, det er små slitemerker på overflaten på parkettgulvet. TG1

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

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

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

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

### Merknader:

## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger 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 begge bad.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert i vaskerom (hovedkran) og i bod 1 og under kjøkkenbenk (er til utekraner). - Utekraner, 1 utenfor kjøkken med kaldt/varmt vann og en utenfor bod1 med kaldt vann.
- 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

**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 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereder på 200 L plassert i sportsbod.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. 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

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré, på begge bad og vaskerom, peisovn på stue, varmefolie i gulv på soverom, stue og kjøkken i 1.etasje og panelovner på soverommene i 2.etasje.

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

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

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009  
Det var sist inspisert i 2015  
Det var rengjort i , kun byttet filter  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings igjennom vindusspalter, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra byggeår. Ventilasjonsaggregat plassert i sportsbod.

Kjøkkenventilatoren og det balanserte anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2  
Det ett behov for rens av avtrekkskanalen og i vindusspalter.  
Hjemmelshaver opplyser om at det skal byttes filter før salg.

#### Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 11.05.2017

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

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 tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i sportsbod:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 20 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Hugo Beck Installasjon AS 01.08.2023 og samsvarserklæring utført av Romerike Elektro AS 19.12.2016 og 16.02.2017

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

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av eneboligen i Nannestad kommunes byggearkiv selv om det foreligger ferdigattest for eneboligen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2<br>Fuglebånd i luftespalte i gesims er stedvis skadet. Det anbefales å montere nytt i nær fremtid for å holde ute fugler o.l TG2<br>Det mangler overligger i takrenner på alle sidene.<br>Det er noe avskaling av lakken på enkelte steder på takrenner. TG2 |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Enkelte terrassebord har vrid seg og er noe løstsittende, det er stedvis tørrsprekker på terrassebordene. TG2                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.1.1                           | Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.1.2                           | Bad i 2.etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Gulvfliser fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.1.3                           | Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2<br>Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2<br>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2                                                                          |
| 7.2.1                           | Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.2.2                           | Bad i 1.etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Gulvfliser fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.2.3                           | Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2<br>Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2<br>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2                                                                          |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2                                                                                                                                                                                                          |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Kjøkkenventilatoren og det balanserte anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2<br>Det ett behov for rens av avtrekkskanalen og i vindusspalter.<br>Hjemmelshaver opplyser om at det skal byttes filter før salg.                                                                                  |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                 |
|                                 | Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2                                                          |
|                                 | Ytterkledning er montert for nærmeste grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2                     |
|                                 | Det er råteskade i mønekorset på gavlside, TG3 Det anbefales å skifte ut råteskadet trevirke i nær fremtid. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                           |