

**Enebolig**  
**Nordbygrenda 35**  
**2164 Skogbygda**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 15 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 8  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Christian Udnæs Danielsen**

Dato: 16/06/2025

Telusvegen 37 A

Hvam 2165

93283014

udbmtakst@outlook.com



*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:127, Bnr: 161                         |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Ruth Nordby                               |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                           |
| <b>Festenr:</b>              |                                           |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                           |
| <b>Tomt:</b>                 | Ifølge seeindom.no: 1132,6 m <sup>2</sup> |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                       |
| <b>Adkomst:</b>              | Privat vei                                |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                                 |
| <b>Avløp:</b>                | Privat                                    |
| <b>Regulering:</b>           | Regulert område/Bolig                     |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                                           |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                                           |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                                           |
| <b>Byggeår:</b>              | Fra ca. 1970/71 & 1984                    |

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

6/6-2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Visuelle undersøkelser og vurderinger er utført av overflater i og utenfor boligen. Utarbeidelse av rapporten legges til grunn for boligens tilstand og alder på befaringstidspunktet. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsdagen.

## Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, vedovn/pipe/peis, persiennner, markiser, hvitevarer osv. er ikke foretatt under befaringen.

Bemerk at undertegnede takstmann ikke innehar den rette kompetansen til å kontrollere tekniske utførelser innen VVS, elektro, legging av membran, pipe/peis innsats og ventilasjons aggregat.

## Oppdragsgiver:

Harald Kjærnli, rekvirent

## Tilstede under befaringen:

Harald Kjærnli

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter Surveymaster 2

## OM TOMTEN:

Planert tomt i forskjellige nivåer. Pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk av ulike sorter osv. Flaggstang. Opparbeidet oppstillingsplass med grus foran inngangspartiet og bortenfor garasjen.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygget er fra tidligere oppført som fritidsbolig i 1970/71. Senere omregulert som enebolig og utvidet med tilbygg i 1984.

Fundamentert med støpt betongplate på antatt drenerte og komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Grunnmur antas utført i leca med pussede overflater. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd med stående og liggende kledning. Etasjeskille av bjelkelag i trevirke på nyere del og støpt betongdekke på eldre del. Saltakskonstruksjon utført i trevirke, tekket med takstein. Innvendige lettvegger oppført i trevirke og bærevegger i kjeller antas oppført i leca/betong, varierende overflater og materialvalg. Vinduer og terrasedør med isolerglass og i trevirke. Teak ytterdør m/side felt i frosted glass. Inngangspartiet utgjør en mindre terrasse med trapp og rekkverk, bygd i trevirke og ligger an på betongsøyler. Samt at deler av inngangspartiet er overbygd og tekket med takstein. Terrasse i støpt betongdekke tekket med flis og rekkverk i trevirke, betongdekket ligger an på murte lecavegger.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som ifra byggeåret og fremstår i grei stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht 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 osv) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

## ANNET:

Registrerte varmekilder:

-Panelovn er observert på stue/kjøkken

-Varmekabler på bad 1 etg. vaskerom og verksted i u etg. Skal fungere ifølge rekvirent

-Varmepumpe montert i stue 1 etg. Fungerer som kjøling på sommerstid.

-Peis i 1 etg. og vedovn i u etg.

-Kjøleaggregat til kjølerom i u etg. Skal fungere ifølge rekvirent

## DOKUMENTKONTROLL:

Rekvirentens egne opplysninger

Fremlagte dokumenter

Egne observasjoner

Rådføringer med eiendomsmeglere

Propcloud.no

Seeiendom.no

Byggekost.no

Finn.no

NGU.no

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

U.etg.:

- Gulv: Malt betongdekke. Vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malt overflate i murpuss. Brystningspanel i trevirke. Trepanel. Tapet. Teglsteins forblending.
- Himling: Trepanel.

1 etg.:

- Gulv: Parkett. Fliser på bad.
- Vegg: Tapet. Brystningspanel i trevirke. Trepanel. Delvis malte overflater. Fliser på badromsvegger og over kjøkkenbenk.
- Himling: Tak-ess på bad. Trepanel, delvis malte overflater.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1 etg.: Stue, soverom, soverom, entre/gang.

-Det registreres slitasje på overflater som følge av bruksslitasje og alder. Registrerer mindre sår, hakk, riss, sprekker, skruehull på overflater tak, vegg og gulv. Skjevheter og rettningsavvik av gulv, vegg eller tak, er ikke kontrollmålt under befaringen, kun visuelle observasjoner. Bemerker enkelte mindre sprekker/glipper mellom gulvlist og gulv, som kan evt. være symptomer på skjevheter og rettningsavvik på gulvet. Registrerer noe knirk ved normal gange over gulvet. Overflater tak, vegg og gulv må påberegnes at blir renovert/ vedlikeholdt i nærliggende fremtid.

U etg.: Kjølerom, gang/lager, verksted/lager.

-Det registreres slitasje på overflater som følge av bruksslitasje og alder. Registrerer mindre sår, hakk, riss, sprekker, skruehull på overflater tak, vegg og gulv. Betongdekke har en del slitasje og sprekker. Skjevheter og rettningsavvik av gulv, vegg eller tak, er ikke kontrollmålt under befaringen, kun visuelle observasjoner. Pussede murvegger registreres det saltutslag/ mugg på flere steder på yttervegger mot grunn. Tyder på dårlig drenering. Fukt indikator gir utslag på fukt i områder overgang gulv/vegg.

-Kjølerom i kjeller. Kjøleaggregat ifra Norcool type CU 450, ukjent årstall. Skal ifølge rekvirent fungere godt og rommet lar seg lett kjøles ned. Det bemerkes en kjeller-/mugg lukt i dette rommet, og synlig tegn på salt-/mugg utslag på yttervegger mot grunn. Registrerer svertesopp/mugg på murvegg, men dette må konstateres med innsendte prøver til Mycoteam eller lignende. Tiltak anbefales utført før rommet tas i bruk for matlagring.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ifølge rekvirent:

- Bytte motor varmepumpe. 2022
- Male utvendig kledningen og rekkverk. 2021
- Installere strømmåler. 2018
- Oppføring av uthuset. 2011

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| U. etg.     | 63    |       |       |     |          |          |
| 1. etg.     | 113   |       |       | 23  |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 176   |       |       | 23  |          |          |
| SUM BRA     | 176   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Garasje     |       | 47    |       |     |          |          |
| Uthus/bod   |       | 16    |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       | 63    |       |     |          |          |
| SUM BRA     | 63    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

U. etg.: Kjellerstue, kjølerom, gang/lager, verksted/lager, vaskerom.

1. etg.: Stue, kjøkken, gang/entre, bad, soverom, soverom.

**BRA-e:**

Garasje. Uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

Innvendige arealmålinger er oppmålt med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken, kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommune.

Arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, pga. planløsninger og utforming, kan være vanskelig å avdekke under befaringen.

Utformingen av boligen pga. planløsninger, innvendige og utvendige veggtykkelser og samt inventar som står inntil vegger osv. vil utgjøre en vanskelighet i en nøyaktig oppmåling av arealer i boligen. Mindre areal avvik kan forekomme.

-Kaldloft har verken gangbart gulv eller oppfyller kriteriene for målbar areal. Tilgang til loft via lofts luke med nedfellbar stige, på soverom 1. etg.

-Tomtearealet er ikke kontrollmålt. Opplysninger om tomteareal, er innhentet ifra seeindom.no. Tomten utgjør ca. 1132,6 m<sup>2</sup>.

-Terrasse på østsiden utgjør ca. 19 m<sup>2</sup>. Terrasse på nordsiden, utgjør en del av inngangspartiet og er på ca. 4 m<sup>2</sup>.

-Måleverdige arealer for rom er målbar når høyden fra gulv til tak, er minst 1,90 m og minst 0,6 m i bredden. Henviser til NS 3940.

Deler av /u etg. kjelleren utgjør et ikke målbar areale, i denne rapporten anses disse som krypkjellere, og beskrevet som "potet kjeller" på ca. 14 m<sup>2</sup>, og "ved bod" på ca. 15 m<sup>2</sup>, oppgitte mål er arealet innenfor omsluttende vegger, og veggarealet imellom disse er ikke tatt med.

Resterende arealer som utgjør krypkjelleren og under boligen, anses som ikke tilgjengelig og har manglende tilgang for grundig inspeksjon. Disse arealene er ikke vurdert/undersøkt eller oppmålt på befaringstidspunktet.

Målte romhøyder på tilfeldige steder i boligen:

-Kjøkken: 2,32 m. Gang/entre: 2,37 m. Soverom: 2,38 m. Kjeller stue: 2,25 m

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje ifra ca. 1986, med plass til 2 biler og lagringsplass. Utgjør ca. 47 m<sup>2</sup>.

Byggegrunn er ukjent, men antar at betong sålen er støpt på drenerte og komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Oppført som bindingsverk, uisolert, med liggende og stående kledning. Saltak konstruksjon utført med takstoler, tekket med takstein.

Takrenner og nedløp i stål/blikk. Vinduer med enkelt glass i trekarm. Bod dør i trekarm. Garasjeporter 2 stk. , 1 stk. manuell og 1 stk. på automatikk. Innlagt strøm til garasjen.

Registrerte observasjoner:

-Det ble utført enkle visuelle undersøkelser av garasjen på befaringstidspunktet, og fremstår i hovedsak som ifra byggeåret og fremstår i grei stand. Vedlikeholdsbehovet/utbedring må påberegnes i nærliggende fremtid, men anses ikke som et strakstiltak. Fuktmålinger er ikke utført i innvendige konstruksjoner, men fremstår som tørt på befaringstidspunktet. Undertaket/tekkingen og taklekt er delvis synlig, utført med en type plast/vindspærre/tettesjikt, ingen registrerte avvik observert. Kledningen/overflater skal ifølge rekvirent være malt i ca. 2021, det registreres allikevel noe vær slitasje, sprekkdannelser, påbegynnende råteskader og normal slitasje. En del mose og algevekst er registrert på taket og ved takrenner. Takrenner, beslag og nedløp, fremstår med faltet/avflasket maling og værslitasje. Vinduer har værslitasje og behov for vedlikehold, men fremstår som tørt innvendig. Bod døren har større behov for vedlikehold/justering, og anses som utskiftningsklar. Garasjeporter er ikke funksjonstestet, fremstår med normal bruks- og vær slitasje. Betongdekke fremstår med bruksslitasje, mindre sår/sprekker og merker etter saltutslag/olje. Drens ledninger/drenering er ikke undersøkt i dette tilfelle. Det bemerkes at det ikke er montert snøfangere på taket.

Uthus/bod ifra. 2011. Utgjør ca. 16 m<sup>2</sup>.

Byggegrunn er ukjent, men antar at betong sålen er støpt på drenerte og komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Oppført som kombinert bindingsverk og tømmer laft. Stående kledning på bindingsverk, uisolert.. Gavlvegg utført som laft. Saltak konstruksjon tekket med torv(torvtak). Skjult takrenner og nedløp av kjetting. Vinduer med isolerglass i trekarm. Boddør med isolerglass i trekarm. Innlagt strøm til uthuset.

Registrerte observasjoner:

-Det ble utført enkle visuelle undersøkelser av uthus/bod på befaringstidspunktet, og fremstår i hovedsak som ifra byggeåret og fremstår i grei stand. Normal vedlikehold/utbedring må påberegnes i nærliggende fremtid, men anses ikke som et strakstiltak. Fuktmålinger er ikke utført i innvendige konstruksjoner, men fremstår som tørt på befaringstidspunktet. Det registreres ingen større nevneverdige avvik av uthuset. Vinduer og kledning fremstår med normal bruks- og værslitasje. Det var stablet en god del ved som hindret dette området for videre undersøkelser. Boddør trenger å justeres da den tar i karmen og går tregt igjen, normal bruksslitasje på dør og karm. Betongdekke registreres med det man anser som normale tørke sprekker, samt normal bruksslitasje. Drens ledninger/drenering er ikke undersøkt i dette tilfelle. Det bemerkes at det ikke er montert snøfangere på taket.

**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:*

**Christian Udnæs Danielsen**

Mer enn 20 års erfaring i byggebransjen. I tilstandsanalyse, nybygg, rehabilitering og vedlikehold.

- Utdannet som tømrer med svennebrev
- Utdannet i mesterfaget med mesterbrev
- Utdannet som takstmann gjennom BMTF.

16/06/2025

Christian Udnæs Danielsen

Christian Udnæs Danielsen



## 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.

Byggegrunn er ukjent og det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundamentert med støpt betongplate på antatt drenerte og komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Kjellergulvet utført som støpt betongplate, malt overflate. Synlige overflater fremstår med noe avflasede maling, sprekker, sår og avskallinger i betongen, men anses som ikke av betydning, ihht. alder og bruksslitasje tatt i betraktning. Ingen synlige symptomer på alvorlige skader, sprekker, riss, skjevheter osv. av selve betonggulvet som krever strakstiltak.

Malt og pusset grunnmur i antageligvis Leca, gjelder flesteparten av synlige vegger i u etg/krypkjeller. Med unntak ifra vedbod som kun har utvendig malt og pussede overflater. Kontroll av rettningsavvik er ikke foretatt, kun visuelt inspisert, uten å avdekke alvorlige avvik på befaringstidspunktet. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnmurene å være stabile. Det ble avdekket en del skruehull, sår, mindre sprekker og avskallinger fra maling og murpuss, samt saltutslag og evt. mugg på overflater mot yttervegg/byggegrunn. Det er stedvis utført søk etter fukt med fukt-indikator, det registreres forhøyede fuktverdier i langs overgangen gulv/vegg og i områder hvor det er saltutslag og avflasede maling og puss.

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til svakheter pga. saltutslag, avflasn timer av maling og puss, samt forhøyede fuktverdier i u etg/krypkjelleren. Utvendig knotteplast u/overgangs list er registrert noen steder, men ellers mangelfull/ikke synlig rundt bygget.

Levetiden for dreneringen anses som passert og strakstiltak må påberegnes for å heve standarden til u.etg., enn hva standarden på befaringstidspunktet tilsier.

**Merknader:** TG 3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i overgang gulv/vegg. Salt utslag/mugg. Forventet levetid for drenering er passert.

Forventet levetid for drenering er 30 år

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Arealet under boligen og terrassen(østsiden), som ikke utgjør målbart areale i u etg. Betegnes i denne rapporten som krypkjeller, hvor de ulike arealene deles inn i forskjellige betegnelser:

- Potetkjeller
- Vedbod
- Utilgjengelig arealer av krypkjelleren. Mangler tilkomst.

Potetkjeller: Tilkomst via boddør på sørsiden. Støpt betonggulv på grunn med fall mot dør. Murte lecavegger, pussede og malte overflater. Malt betongdekke i himling som også utgjør etasjeskille på eldre del av bygget. Registrerer lufteventiler i vegg. Overflater fremstår med mindre sår, sprekker, avflassing i murpuss og maling, anses som normal brukslitasje ihht. alder. Noe saltutslag registreres på enkelte steder. Luftfuktigheten er ikke kontrollmålt på befaringstidspunktet, registrerer noe kjellerlukt i rommet som kan tyde på fuktighet og/eller dårlig luftgjennomstrømning. Organisk materiale er lagret i rommet. Boddør bærer preg av fukt- og vær påkjenninger. Tiltak må påberegnes i nærliggende fremtid.

Vedbod: Rommet utgjør arealet under østvendt terrasse med tilkomst via boddør på sørsiden. Bestående av jordgulv, vegger oppmurt i leca som kun er pussede og malt på utvendige overflater. Himlingen består av et betongdekke som utgjør terrasse gulvet ovenfor.

Registrerer mangelfull fuktsperre på grunn og det lagres organiske materialer. Betongdekke og vegger fremstår som relativt fuktig, grunnet utett membran/tettesjikt på terrassegulv. Dette har medført til frostsprengninger/delaminering og avskalling ved betong, samt algevekst. Det registreres lufteventiler i vegger som indikerer en vis luftgjennomstrømning. Luftfuktigheten er ikke kontrollmålt på befaringstidspunktet, pga. bemerkede lekkasjer ifra betongdekket. Boddør og vindu bærer preg av fukt- og vær påkjenninger. Tiltak må påberegnes i nærliggende fremtid.

Utilgjengelig arealer av krypkjelleren: Disse resterende arealene er ikke vurdert eller inspisert grunnet manglende tilkomst. Terrenget på oversiden av dette arealet fremstår som noe flatt/motfall og ikke tilfredsstillende. Registrerer lufteventiler i grunnmur, men kan ikke påvise tilfredsstillende luftgjennomstrømning. I eldre plantegninger beskrives disse arealene som "ikke utgravd"

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet brukslitasje ihht. alder. Observerv saltutslag. Kjellerlukt som indikerer noe luftfuktighet og tilsig av fuktighet.

Vedbod vurderes til en TG 3, men vurderes i sammenheng med vurderinger av pk.t. 6 Balkonger, verandaer o.l. i denne rapporten.



## TG 2 1.3 Terrenghforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellings grad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være et fall på minimum 1:50 i en avstand på ca 3 meter ifra vegg/grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Merknader:** TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende/liten fall fra 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ifølge rekvirent:

Deler av veggkonstruksjon ifra byggeår 1970/71 og 1984.

Ytterkledning ifra 1984. Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav. Stående og liggende utvendig trekledning. Synlige flater er overflate behandlet og malt i ca. 2021

Undersøkelsen er utført på tilfeldige utvalgte og kjente problemområder for dette punktet i rapporten, selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette anses som en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det registreres at:

-Det kunne ikke påvises spesielle problemer, konstruksjonsfeil eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

-Tilfredsstillende lufting av konstruksjonen er ikke påvist, registrerer kun at det er montert museklosser og at det er luftspalte i underkant av ytterkledningen.

-Ytterkledningen fremstår generelt med mindre tørkesprekker, sprekker, sår og hakk, som kan føre til at evt. fuktighet kommer bak kledningen. Stikking utført på tilfeldig steder og bemerker at enkelte steder har mindre begynnende råteskader i kledningen.

-Innvendige overflater av yttervegg i 1 etg. fremstår uten synlige symptomer på konstruksjonsvikt og/eller fukt/råte.

Ytterkledningen fremstår som vedlikeholdt, men bærer preg av værslitasje og alder. I fremtidige tiltak anbefales det å bytte kledning og evt. etterisolere ytterveggene.

**Merknader:** TG 2 vurderes grunnet værslitasje og alder på kledningen. Samt sår, skader og sprekker.

Normal tid for utskiftning av kledning er 40-60 år.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Vindu med isolerglass og av trevirke ifra ulike produsenter og årstall, fra ca. 1982/84/85

Generelt av de tilfeldig utvalgte vinduer ihht. en visuell undersøkelse og funksjonstesting, gav følgende resultater:

-Ingen synlige symptomer på punktert glass.

- Registrerer sår, hakk, malingsflass, noe behov for justering, samt vær-brukslitasje på utvendige og innvendige overflater, anses som normalt med tanke på alder.

-Plasseringen av vinduer i konstruksjonen, vurderes som tilfredsstillende.

-Vannbrettbeslag har mindre glippe en anbefalt til gerikter og nedre del av vinduskarm. Observerer påbegynnende råteskade i gerikt, og nedre del av vinduskarmen er også i fare for å bli råteskadet over tid.

Alvorlige registrerte avvik:

-Vindusbrett i stua, et mindre område er fuktskadet. Fuktverdier er målt til 42,8% på befaringstidspunktet. Usikkerhet for hva som forårsaker dette og hvor det kommer fra. Fuktmålinger rundt dette området gir ingen forhøyede verdier av innvendige overflater, ingen synlige tegn på fukt. Anbefaler å undersøke dette ytterligere for å avdekke årsaken.

-Vindu i vedbod er ødelagt av fukt og må byttes.

Ytterdør av Teak med sidefelt i frostat glass. Antas ifra byggeår, ca. 1984.

Ytterdøren står delvis beskyttet pga. overbygd inngangsparti. Funksjonstestet og fremstår som i orden. Tetningslister ser hele ut og virker som at tetter i lukket stilling. Bemerk mindre bruksmerker som sår, hakk og skader, men ikke av betydning og anses som normalt med tanke på alder.

Balkongdør med isolerglass og av trevirke. Produsert av Bøckmann i 1985.

Balkongdøren står delvis beskyttet pga. overbygd gesimskasse. Funksjonstestet og fremstår som i orden. Tetningslister ser hele ut og virker som at tetter i lukket stilling. Bemerk mindre bruksmerker som sår, hakk, skader og noe behov for justering, men ikke av betydning og anses som normalt med tanke på alder.

Utvendig dører til potetkjeller og vedbod er observert med fuktskader og større slitasje, og dør ut ifra kjellerstue er også moden for utskiftning.

**Merknader:** Generelt fremstår vinduer, balkongdør, utvendig dør til kjellerstue og ytterdør i boligen med normal bruks- og værslitasje, alder tatt i betraktning. Må allikevel påberegnes at byttes i nærliggende fremtid pga. alder, behov for justering og slitasje. Disse vurderes til en TG 2.

TG 3 vurderes grunnet ødelagt vindu i vedbod. Uklar årsak til fuktskader i vindusbrett i stua. Bod dører med fuktskader og større slitasje.

Normaltid for utskiftning av trevinduer er 20-60 år.

Normaltid for utskiftning av tredører er 20-40 år.





#### 4. Tak

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak-konstruksjon av trevirke og taket er utformet som et halvt krysstak(T)og med gradrenner. Eldre del av takkonstruksjonen er antatt utført med taksperrer og er ifra 1970/71. Nyere del er ifra 1984 og består av takstoler.

Utvendige undersøkelser er generelt utført ifra bakkeplan og ifra trappestige på nordlig terrasse, av sikkerhetsmessige hensyn. Innvendige inspeksjoner utført ifra loftsluke til kaldtloftet. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Det registreres fuktskjolder på trevirket ved pipeløpet, fuktmålinger utført uten forhøyede verdier og fremstår som tørt på befaringsstidspunktet.

Takpapp og tettesjiktet rundt lufterør til avløp, fremstår som ikke tilfredsstillende grunnet manglende tetting rundt gjennomføringer i undertaket/underlagstekkingen. Man ser rett oppunder taksteinen og utvendig luftehat er av blikk og bly, som kun tekker mot ytre vær påkjenninger i området rundt gjennomføringer. En evt. lekkasje høyere opp på taket kan føre til innsig av vann/fuktighet.

Gesims kassen er påvist uten fluenetting og det observeres en del døde insekter og påbegynte vepsebol i loftskonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen fremstår som ivaretatt av det som kan ses ifra loftsluke. Bemerk at det er montert lufteventiler i øvre del av samtlige gavlvegger på boligen.

**Merknader:** TG 2 vurderes grunnet manglende fluenetting i gesimskasse. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer og evt. rundt pipe.



#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ca. 1984

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Utvendige undersøkelser er generelt utført ifra bakkeplan og ifra trappestige på nordlig terrasse, av sikkerhetsmessige hensyn. Dette medfører begrensede undersøkelser av utvendige takflater, takstein, lekter og av tettesjiktet. Innvendige inspeksjoner utført ifra loftsluke til kaldtloftet

Undertak, takpapp, lekter, takstein(antageligvis betongstein), takrenner/nedløp, pipe og luftte beslag, antas å være ifra ca. 1984.

Av synlige flater fremstår takstein og mønepanner som hel og uten tydelige skader og behov for utskifting. Beslag rundt pipe, luftehatter, takrenner/nedløp, takfotbeslag og vindskibeslag fremstår som helt og i orden. Takflatene bærer preg av værslitasje og alder, samt at det registreres en del mose og algevekst som tilsier et behov for tiltak i nærliggende fremtid. Taket har tilstrekkelig helling, men det registreres manglende snøfangere montert på taket. Kun stigetrinn til pipeløp på østlig side av takflaten, tilkomst via terrassen.

Ifra bakkeplan fremstår skorstein av synlige overflater, uten avvik ihht. avskalling, fuger og beslag. Høyden på skorstein over takflater fremstår som tilfredsstillende.

For ytterligere undersøkelser av undertaket og takflater må det etableres stillas eller lignende sikkerhet som trygger fri ferdsel på taket.

**Merknader:** Forventet levetid for betong takstein er ca. 30 år  
Forventet levetid for takpapp er ca. 30 år

TG 2 vurderes grunnet manglende snøfangere. Registrert mose og algevekst. Forventet levetid for takpapp er passert.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft ifra byggeår, tilgang via loftsluke på soverom. Loftet betegnes som ikke målbart areale pga. ikke gangbart gulv eller tilstrekkelig høyde. Dette begrenser tilgangen ihht. undersøkelsen av innvendig loftskonstruksjonen. Undersøkelsen er hovedsakelig utført ifra loftsluke, på den nyeste delen av bygget.

Bemerk at gesims kassen er påvist uten fluenetting og det observeres en del døde insekter og påbegynte vepsebol i loftskonstruksjonen.

Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen rundt pipeløp, og manglende tetting rundt lufterør avløp/rørgjennomføringen. Fuktsøk utført i gjeldene område uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Fuktskjolder, kan tyde på at taktekkingen ikke er helt tett og at fukt kan under visse værforhold trenger inn. Ifølge rekvirents opplysninger skal det ikke være lekkasjer ifra taket eller kjennskap til å ha vært lekkasjer ifra taket tidligere. Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet påvist fuktskjolder og mistanke om dårlig tetting av gjennomføringer. Registrerer insekts aktivitet, pga. manglende fluenetting.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.



Terrasse østside med adkomst via stue eller utv. trapp ned til bakkeplan. Utgjør taket på vedboden og oppmålt til ca. 19 m². Antas oppført ifra ca. 1984

Oppført som betongdekket tekket med fliser, som er forankret og ligger an på murte lecavegger. Rekkverk og trapp i malt imp. trevirke.

Under befaringen registreres det at høyde rekkverket er ca. 77 cm. og under dagens gjeldende byggteknisk forskrift på 100 cm. Overflater bærer preg av vær- og bruksslitasje. Rekkverk ble malt ifølge rekvirent i ca. 2021. Oppkant mot dør og vegg fremstår som tilfredsstillende.

Terrassen fremstår med omfattende skader, avskallinger og algevekst på store deler av undersiden av betongdekket. Dette skyldes manglende eller skadet tetteskjikt/membran, som gjør at mye fuktighet trenger igjennom til betongen og utsettes for frostsprengning på vinterstid. Algeveksten fremstår som at dette har stått sånn over lengre tid. På befaringstidspunktet var det fuktig vær med tidvis regnbyger, og det ble observert større mengder vann som kom inn i vedboden via betongdekket. Hvor vidt dette har medført at bæreevnen til lecaveggen er svekket vites ikke, fremsto på befaringsdagen som fuktig, men uten større symptomer på alvorlige svekkelser.

Terrassen fremstår på befaringstidspunktet som rivnings klar og må påberegnes at blir totalt renoveret i svært nærliggende fremtid. Usikkert hvor lenge betongdekket kan tåle tyngden av snømengder vinterstid, og kan medføre påfølgende skader på hovedbygget ved en evt. kollaps. Anses som et strakstiltak av sikkerhetsmessige hensyn, og anbefaler å stenge av området for ferdsel og bruk til det er utbedret/sikret eller ytterligere undersøkt.

Terrasse nordside utgjør en del av inngangspartiet og oppmålt til ca. 4 m². Antas oppført ifra ca. 1984

Oppført i malt trykkimpregnerte materialer. Forankret til vegg og ligger an på betongsøyler. Terrassebord og rekkverk i malt imp. trevirke. Under befaringen registreres det at høyde rekkverket er ca. 77 cm. og under dagens gjeldende byggteknisk forskrift på 100 cm. Overflater bærer preg av vær- og bruksslitasje. Rekkverk ble malt ifølge rekvirent i ca. 2021. Oppkant mot dør og vegg fremstår som tilfredsstillende.

Terrassen fremstår som stabil uten nevneverdige svikt i konstruksjonen. Normal vedlikehold og utskiftinger må iberegnes nærliggende fremtid med tanke på alder og bruksslitasje.

**Merknader:** TG 3 Vurderes grunnet terrasse på østsiden har lekkasje i membran, fremstår som rivnings klar og usikker. Rekkverkshøyde på begge terrassene er under dagens krav.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1 etg.

#### 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad ifra byggeår ifølge rekvirent.

Flislagte vegger og tak-ess i himling.

Dusjkabinett med armatur, gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk, servantskap med profilerte fronter og et greps armatur. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Vegghengt skap med speil og lys. Diverse håndkle holdere o.l. montert på vegg.

Inspeksjonen er utført som visuelle observasjoner av lett tilgjengelige synlige overflater med tilfeldig utvalgte steder for undersøkelser ihht. riss, sprekker, bom/hulrom, merker/flekke og fukt. Overflater fremstår generelt uten nevneverdige avvik. Bemerk en skadet veggflis, grunnet dørhåndtak som treffer flisen. Ellers fremstår badet med enkelte små bruksmerker på overflater og innredninger, ikke unormalt for baderom ihht. alder. Vanntrykk og avrenninger virker som i orden og ingen synlige lekkasjer under vasken er observert under befaringen.

Man må påberegne at dette badet har et behov for renovering evt. totalrenovering i nærliggende fremtid pga. alder.

Forventede levetider for flis og membran anses som passert.

Vindu er plassert i våtsone og ikke av riktig utførelse og materiale, med tanke på anbefalte løsninger for vindu/dør i våtsoner. Registrerer luftespalte under dør, og at mekanisk vifte er montert over toalett.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet skadet veggflis og bruksmerker. Forventet levetid for fliser er passert.

Forventet levetid for fliser er ca. 20 år

Forventet levetid for bad anses å være ca. 25-40 år, Teknisk levetid ca. 15-25 år.

## TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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.

Baderoms gulv med fliser og varmekabler ifra bygge år.

Gulvet er undersøkt for riss, sprekker, skader, knirk, fuktskader og spor etter skadedyr/mugg, på lett synlige tilfeldige utvalgte steder. Bemerk bruksmerker og flekker/støv på fliser og fuger. Fliser, fuger og silikon i dusjhjørne er vanskelig å undersøke pga. dusjkabinett, som ikke var flyttet på ihht. denne undersøkelsen. Ellers fremstår overflater som hovedsakelig bra med normal bruksslitasje med tanke på alder, uten nevneverdige avvik ihht. sprekker i fliser og fuger. Utført kontroll av hulrom/bom på tilfeldig utvalgte steder, ingen merkbare avvik avdekt. Ingen symptomer på knirk ved normal gange over flisene.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser ifra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Våtrom bygd i denne perioden, foreligger det kun krav til sluk og ikke fall til sluk.

Uten dokumentasjon kan det ikke påvises at det er tilfredsstillende høydeforskjell ifra topp sluk til topp tetteskjikt ved dørterskel, dokumentasjon er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet. Undersøkelser som innebærer destruktive inngrep, ble ikke utført under befaringen.

Gulvfliser har passert forventet levetid, og må påberegne at dette badet har et behov for renovering evt. totalrenovering i nærliggende fremtid pga. alder.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet badets alder og bruksmerker på fliser og fuger. Forventet levetid på fliser er passert.

Forventet levetid på fliser er ca. 20 år.

Forventet levetid for bad anses å være ca. 25-40 år, Teknisk levetid ca. 15-25 år.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1984

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Sluk ifra byggeår. Utilgjengelig for inspeksjon pga. dusjkabinett som står plassert over sluk. Ingen lett adkomst til sluk for rengjøring, dermed er klemring, membranen/slukmansjetten i sluket ikke kontrollert på befaringsstidspunktet.

Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den ligger skjult under flisene. Man kan anta at membran og tettesjiktet er utført etter datidens byggeskikk for bad/våtrom, etter som at Ingen synlige symptomer av fuktskader eller lekkasjer er observert på overflater i tilstøtende konstruksjoner

Registrerer mangelfull tetting av rørgjennomføring av vann og avløp i veggfliser under vasken, samt vannrør ved dusjvegg.

Hulltagning er utført ifra tilstøtende rom og undersøkt med fuktmålinger, ingen forhøyede verdier avlest og fremstår som tørt.

Badet anses som å ha passert forventet levetid med tanke på membran og fliser, og må påberegne at dette badet har et behov for renovering evt. totalrenovering i nærliggende fremtid pga. alder og evt. bruksendringer det medfører dersom bruken av våtrommet opptrappes. Inntil videre fremstår badet som funksjonelt og dusjkabinettet sørger for å begrense fukt påkjenninger i dusjhjørnet.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet utett tettesjikt av rørgjennomføringer, lite tilgjengelig sluk, alder og bruksslitasje på bad. Forventet levetid for membran er passert.

Forventet levetid for membran er ca. 20 år.

Forventet levetid for bad anses å være ca. 25-40 år, Teknisk levetid ca. 15-25 år.

## 7.2 Vaskerom u etg.

### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i u etg. under bakkenivå ifra byggeår 1984.

Murt leca med pussede og malte overflater. Trepanel i himling, virker som ubehandlet.

Utslagsvask med armatur og opplegg for vaskemaskin, Varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekksvifte. Diverse innredninger og skap sto plassert i vaskerommet på befaringsstidspunktet, men ble ikke vurdert i denne rapporten pga. liten verdi/hensikt.

Inspeksjonen er utført som visuelle observasjoner av lett tilgjengelige synlige overflater med tilfeldig utvalgte steder for undersøkelser ihht. riss, sprekker, bom/hulrom, merker/flekke og fukt. Bemerker at overflater fremstår med skruerhull, riss, sprekke, malingsflass. Det er påvist fukt og saltutslag/mugg i vegger/gulv, som antagelig skyldes dårlig drenering. Registrerer ingen luftspalte i dør, mekanisk avtrekk til friluft.

Disse vurderingene av vaskerommet må ses i sammenheng med utvendige drenering og anbefalte tiltak. Og hvilke kostnader det utgjør å tilbakesette standarden, etter datidens tiltenkte funksjon og krav til våtrom.

Dagens krav og økt standard vil utgjøre høyere kostnader.

**Merknader:** TG 3 vurderes grunnet konstatert fukt og angrep av biologiske skadegjørere i vegg.

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt betonggulv ifra byggeår 1984, med varmekabler.

Fall til sluk er kontrollert med laser og fremstår som tilfredsstillende. Inspeksjonen er utført som visuelle observasjoner av lett tilgjengelige synlige overflater med tilfeldig utvalgte steder for undersøkelser ihht. riss, sprekker, bom/hulrom, merker/flekker og fukt. Bemerk at overflater fremstår med riss, sprekker, skader, og malingsflass i betonggulvet. Det er påvist fukt og saltutslag/mugg i vegger/gulv, som antagelig skyldes dårlig drenering.

Disse vurderingene av vaskerommet må ses i sammenheng med utvendige drenering og anbefalte tiltak. Og hva kostnaden utgjør for å tilbakesette standarden, etter datidens tiltenkte funksjon og krav til våtrom. Dagens krav og økt standard vil utgjøre høyere kostnader.

**Merknader:** TG 3 vurderes grunnet konstatert fukt og angrep av biologiske skadegjørere i vegg/gulv. Og større sprekker i betonggulv og rundt sluk.

Membranen er fra ca. 1984  
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast, antas ifra byggeår. Lett adkomst til sluk for rengjøring.  
Sluket virker som er støpt ned i betongdekket uten tiltenkt funksjon av at membran/tettesjikt skal klemmes med klemring til sluk. Gulvmalingen som er benyttet, antas å ha tiltenkt funksjon som tettesjikt for dette våtrommet. Avvik avdekt da tettesjiktet ikke er riktig utført ved sluk. Overflater gulv fremstår med riss, sprekker, malingsflass og saltutslag/mugg, som tilsier at tettesjiktet er punktert/utett. Hulltagning ikke utført grunnet murvegger og konstatert fukt problematikk i vegger/gulv. Fuktsøk er utført med fukt indikator i overflater på der det er observert større skader i gulvet ved sluket. Forhøyede fuktverdier avlest, sannsynligvis pga. dårlig drenering.

Disse vurderingene av vaskerommet må ses i sammenheng med utvendige drenering og anbefalte tiltak. Og hva kostnaden utgjør for å tilbakesette standarden, etter datidens tiltenkte funksjon og krav til våtrom. Dagens krav og økt standard vil utgjøre høyere kostnader.

**Merknader:** TG 3 vurderes grunnet konstatert fukt og angrep av biologiske skadegjørere i vegg/gulv. Hull i tettesjikt/membran. Forventet levetid for gulvmaling er passert.

Forventet levetid for gulvmaling er ca. 20 år





## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 1 etg.

#### TG 2 8.1 Kjøkken 1 etg.

Vanninstallasjonen er fra ca. 1984

Det er 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.

Kjøkkenet ifra byggeår ca. 1984 ifølge rekvisitt.

Malt trepanel i himling. Malte plater på vegg bak kjøkkeninnredning og fliser over kjøkkenbenken. Parkett på gulvet. Over og underskap og skuffer i profilerte fronter. Antageligvis foliert benkeplate av spon med vegg fliser over benk. Oppvaskkum i stål med ett greps armatur. vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Ventilator med grovfilter som går til friskluft. Lysarmaturer montert under overskap og et i taket. Oppvaskmaskin.

Kjøkkenet generelt fremstår av overflater på tak, vegg, gulv og innredningen med mindre sår, hakk, flekker og bruksmerker, ikke unormalt med tanke på alder. Behov for justeringer av diverse skap og skuffe fronter. Noe mindre sprekk i fuge, men fliser ser ut til å sitte greit på vegg. Bemerket noe mindre knirk på gulv. Fuktmålinger på tilfeldig utvalgte steder viste ingen forhøyede verdier. Symptomer på fukt i nabo konstruksjoner er ikke observert. Registrerer mindre fuktskjolder på innredningen, men fremstår som tørt og normalt med tanke på alder og bruksslitasje. Vanntrykk og avrenning virker som i orden, bemerker litt sving i starten av avtappingen. Kan tyde på tørr pakning pga. lengre tid som avstengt. Ingen symptomer på lekkasje ifra vann og avløp på befaringstidspunktet. Kjøkkenvifte funksjonstestet med et ark, fremstår med bra trekk. Gjennomføringen av ventilasjonskanal i dampspærre imot kaldtloftet er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Ingen synlige symptomer på svekkelser i dampspærrens funksjon er observert. Bemerket at det ikke er montert lekkasje varsling under vask og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår på befaringstidspunktet som funksjonelt, men klar for utskiftning i nærliggende fremtid.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet alder på innredning og armatur. Noe knirk i gulv. Mindre sår, hakk, flekker og bruksmerker på overflater og innredning. Mindre sprekk i flisfuge. Behov for justering av fronter.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U etg./Kjeller

## 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjeller/u etg. ifra ca. 1984 ifølge rekvisit.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel. Brystningspanel. Tappet. Teglsteisforblending. Malt pussede yttervegger og innvendige bærevegger i murt leca. Lettvegger i trevirke.

Rom i u etg.: Vaskerom, gang/lager, verksted/lager, kjølerom og kjellerstue.

Malt og pusset grunnmur/yttervegger og bærevegger i antageligvis Leca, gjelder flesteparten av synlige vegger i u etg/kjeller. Lettvegger i trevirke med trepanel. Kjellerstue har brystningspanel og tappet på yttervegger og trepanel på innervegger. Himlinger i u etg. består av trepanel.

Kontroll av rettningsavvik er ikke foretatt, kun visuelt inspisert, uten å avdekke alvorlige avvik på befaringstidspunktet. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes yttervegger og bærevegger å være stabile. Det ble avdekket en del skruehull, sår, mindre sprekker og avskallinger fra maling og murpuss, samt saltutslag og evt. mugg på overflater mot yttervegg/ terreng. Registrerer ventiler i yttervegger og i enkelte vinduskarmen. Tilluft og avtrekk fremstår som tilfredsstillende etter datidens krav til luftutveksling.

Diverse forhold i dette punktet må ses i sammenheng med punktet som også vedrører grunnmur og drenering. Og som vil kreve kostnadskrevende tiltak for å heve standarden og forbedre kvaliteten, med tanke på rommene: kjølerom, vaskerom og kjellerstue.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet observerte riss, sprekker, avskalling av puss og malingsflass osv. på overflater. Bruksslitasje. Registrerer salt utslag/mugg.

## 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malt betonggulv. Vegg til vegg teppe.

Vegg til vegg teppet i kjellerstuen fremstår som normal brukslitasje, med tanke på alder og bruk.

Kontroll av rettningsavvik er ikke foretatt, kun visuelt inspisert, uten å avdekke alvorlige avvik på befaringstidspunktet. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes de synlige overflater av betonggulvet til å være stabile. Det ble avdekket sår, mindre sprekker og avskallinger fra maling og betong, samt saltutslag og evt. mugg på overflater mot gulv/vegg. Ved normal gange over gulvflater fremstår gulvene i u etg. uten nevneverdige svikt og knirk.

Diverse forhold i dette punktet må ses i sammenheng med punktet som også vedrører grunnmur og drenering. Og som vil kreve kostnadskrevende tiltak for å heve standarden og forbedre kvaliteten, med tanke på rommene: kjølerom, vaskerom og kjellerstue.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet sår, mindre sprekker og avskallinger fra maling og betong, samt saltutslag og evt. mugg på overflater mot gulv/vegg.

## 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon



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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i søken etter fukt i u. etg. på befaringstidspunktet. Begrunnet at brystningspanelet var festet rett på murvegg uten videre utforing av vegg. Det antas at det ikke er montert dampsperre på vegg bak brystningspanel, ifølge rekvirent.

Fuktsøk utført på tilfeldig utvalgte synlige steder av trevirket med fuktmåler m/pigg. Ingen forhøyede verdier er avlest ifm. fuktsøk på brystningspanelet.

Det er stedvis utført søk etter fukt med fukt-indikator, det registreres forhøyede fuktverdier i langs overgangen gulv/vegg og på gulvet i områder hvor det er saltutslag og avlassede maling og betong/murpuss. I kjellerstue er det på et lite konsentrert område på tappet ved lufteluke, her gir fuktindikatoren utslag på forhøyede verdier. Uvisst årsak, men antar det har en sammenheng med utvendig drenering og terrengfall. Lite/få symptomer på fukt innenfra på overflater vegg i kjellerstue.

Registrerer ventiler i yttervegger og i enkelte vinduskarmer. Tilluft og avtrekk fremstår som tilfredsstillende etter datidens krav til luftutveksling.

Diverse forhold i dette punktet må ses i sammenheng med punktet som også vedrører grunnmur og drenering. Og som vil kreve kostnadskrevende tiltak for å heve standarden og forbedre kvaliteten, med tanke på rommene: kjølerom, vaskerom og kjellerstue.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet fukt i yttervegg.

## 10. VVS

### TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1984

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør i plast og stoppekran m/vannmåler antas ifra byggeår ca. 1984

Vannrør og avløpsrør er generelt synlige for inspeksjon, men også delvis skjult i konstruksjonen på enkelte plasser. På befaringsdagen fremstår vann- og avløpsrør som hele og uten synlige symptomer på nevneverdige lekkasjer på selve rør strekket. Registrerer at vannrørene er isolert i kjelleren.

Kjøkken- og servant armaturer fremstår som ifra byggeåret, funksjonell med bruksslitasje. Må påberegnes at byttes i nærliggende fremtid. Ellers greit vanntrykk og avrenning. Ingen merkbar lukt ifra avløp og lufting er registrert over tak, samt stakeluke til avløpet i kjelleren.

Stoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom i u etg. Funksjonstestet og bemerker at vanntrykket ble stengt av i armatur på vask i samme rom. Noe avrenning i etterkant, men ikke helt unaturlig da det er fortsatt noe vann igjen i rørene. Stoppekran fremstår etter vurderinger på befaringstidspunktet som funksjonell.

Gulvmontert toalett på bad i 1 etg. Type Krag ifra antatt byggeår. ca. 1984.

Fremstår med bruksmerker og virker som at fungerer etter forholdene. Fyller seg opp i sisterna, virker som er tett og spyler greit unna.

Bemerker en liten lekkasje i vann tilkoblingen til toalettet. Det ble observert en liten mengde vann på gulvet på siden av toalettet og at det drypp sakte ifra kuleventilen. Som tyder på at denne tilkoblingen ikke er tett, anses som strakstiltak pga. sløsende vannforbruk.

Alderen på vannrør, avløp, div. kraner og toalett tilsier at det straks/er passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette vil evt. kunne utgjøre en risiko for uforutsette skader, spesielt når anlegget er skjult i konstruksjonen. Må påberegnes at utskiftes i nærliggende fremtid, og ved oppbygging av nytt bad/våtrom. Er det krav til lekkasjesikrede løsninger, dersom vannrør skal føres igjennom og/eller i vegg, f.eks. rør i rør eller lignende.

**Merknader:** Forventet levetid for avløpsrør i plast (PP) er ca. 25 - 75 år

Forventet levetid for kobber rør er ca. 25 - 100 år

Forventet levetid for utstyr i klosettsisterne er ca. 15 - 30 år

TG 2 vurderes grunnet forventet brukstid er snart/muligens halvert for toalett, stoppekran, vann- og avløpsrør.

TG 3 Vurderes grunnet lekkasje på vann tilkobling til toalett.



Varmtvannsbereder er fra Ifølge rekvirent ca. 1984

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB i rustfritt stål, CTC KMP Hovenette. Type 200. Serie nr: A20-043. Tilkoblet 230V/ 2000W. ca. 190 liters tank.

Varmtvannsberederen står plassert på vaskerom i u etg. og lekkasjevann vil føre til sluk. Strømtilførsel via vanlig støpsel/ stikkontakt. Stikkontakt og støpsel er visuelt kontrollert for om er brunsvidd kontakter, brent støpsel og andre skader som kan føre til følges skader. Ingen avvik på synlige symptomer på stikkontakt og støpsel.

Bemerket at tanken er rusten i tappe bolten i bunn av tanken og det er observert at det små drypper/lekker ifra denne bolten. Denne berederen fremstår som gått ut av dato ihht. forventet levetid for varmtvannsberedere. Må påberegnes at blir skiftes ut i nærliggende fremtid.

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsberedere i rustfritt stål er ca. 15 - 30 år.

TG 3 vurderes grunnet passert forventet levetid på bereder og observert lekkasje i bunn av tank.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme, ifølge rekvirent.

**Merknader:**

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2012

Ifølge rekvisit skal det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

Fujitsu DC Inverter varmepumpe. Model AOYG14LVCN. 230V/50Hz

Varmepumpen er kun visuelt undersøkt og undertegnede bygningsakkyndige har ikke den kompetansen som kreves for å kontrollere slike apparater. Fagkyndige må utføre service og kontroll av varmepumper.

Under befaringen bemerkes det at varmepumpen ser ut til å virke bra, uten å støye unormalt og avgir god temperatur ifra innvendig del. Utvendig del får strøm ifra egen kurs i sikringsskap til utekontakt, motordel har vanlig støpsel.

Det er ikke fremlagt service historikk eller dokumentasjon for varmepumpen, på befaringstidspunktet.

Ifølge rekvisit ble motoren til varmepumpen byttet av rekvisiten selv i ca. 2022.

Panelovn på kjøkken/stue er observert montert på vegg under vindu.

Varmekabler på bad 1 etg., vaskerom u etg. og verksted u etg.

**Merknader:** TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentert service historikk nyere enn 2 år.

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen fremstår med en kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon ifra byggeår ca. 1984, og som anses som en vanlig byggeskikk på oppførings tidspunktet.

Mekanisk vifte på bad i 1 etg. og på vaskerom i u etg. Kjøkkenventilator med grovfilter tilkoblet ventilasjonskanal til friluft, og antas koblet til strømtilførsel med vanlig stikkontakt. Ukjent alder.

Registrerer at:

Luftutvekslingen består hovedsakelig av tilluft ifra enkelte vindus ventiler og åpningsbare vinduer, og mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Ingen ventiler er registrert i yttervegg i 1 etg. Mekaniske vifter er funksjonstestet og fungerer greit, noe behov for rengjøring. Registrerer luftespalte under baderomsdør, men ikke på vaskerom i u etg. Luftutveksling i boligen fremstår som ikke tilfredsstillende, mellom rommene etter dagens krav og bruk. Anbefaler å etablere flere lufte muligheter/ventiler, evt. installere et balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenventilator fremstår med bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Funksjonstestet avtrekk med papirark, ingen avvik avdekket på avtrekket.

**Merknader:** TG 2 Vurderes grunnet ikke tilfredsstillende tilluft, avtrekk og luftutveksling, ihht. NS 3600 vurdering av ventilasjon.

## 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.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Antatt i ca. 1970/84

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget antas å være ifra byggeår, med utførte oppgraderinger i ettertiden. Rekvirent opplyser at det vites lite om det elektriske anlegget, og anbefaler derfor et el-tilsyn av det elektriske anlegget. Usikkerheter rundt hvordan det elektriske anlegget fremsto for denne boligen i 1970/71, da boligen utgjorde kun en fritidsbolig. Det er ikke usannsynlig at hele det elektriske anlegget ble fornyet i byggeperioden da boligen ble omregulert og tilbygget oppført i 1984, men ingen dokumenter er fremlagt på befaringstidspunktet for det som er utført av elektrisk arbeid både før og etter 1984 i boligen.

Visuell observasjoner utført på befaringsdagen, utført som enkel utvendig kontroll av stikkontakter og ledninger på tilfeldig utvalgte steder. Av enkelte undersøkte stikkontakter fremsto noen kontakter som litt løse og må strammes til, ellers ingen nevneverdige tegn på brudd i kabel eller stikkontakter. Kun normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Bemerket at det man antar er tv kable, som lå løs på gulvet og vegg boksen var uten lokk. Ellers fremstår det elektriske anlegget, av det som er lett synlig, som grei med kun disse få anmerkninger observert.

Ingen samsvarserklæring er fremlagt på befaringstidspunktet, kun observert at det er en klistrelapp i skapet, en samsvarserklæring ifra Infratek, som har montert digital strømmåler(AMS-måler) og antenne den 31/8-2018

Sikringsskap, antas er i 230V. Automatsikringer. Bestående av:

-Digital strømmåler

-Hovedsikring 63 amp x 1 stk.

-20 amp x 1stk.

-16 amp x 8 stk.

-10 amp x 2 stk.

**Merknader:** Bemerket at undertegnede bygningsakkyndige ikke innehar den rette kompetansen for å vurdere det elektriske anlegget. Dermed er det som er beskrevet i denne rapporten, kun basert på visuelle observasjoner.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Egenerklæringen var tilsendt i forkant av befaringstidspunktet, utfylt av hjemmelshaver med hjelp av rekvirent Harald Kjærnli. Egenerklæringen er utfylt etter beste evne og hukommelse. En del punkter i skjemaet "Har ikke/ vet ikke" som er hakket ut. Ifølge rekvirent har vedkomne lite kunnskap om boligen, enn hva som er synlig under befaringstidspunktet.

-Det bemerkes noe mindre avvik av planløsninger, enn hva som er fremlagt av godkjente byggetegninger. "Bod" i 1 etg eksisterer ikke og dette arealet utgjør i dag en del av entre/gang. Kjøkkenet er noe annerledes innredet enn hva tegninger indikerer. Anses ikke som et alvorlig avvik og ikke søknads pliktig, kun evt. meldepliktig til kommune.

-Bemerk at romhøyden er målt til under 2,40 m, flere steder i boligen, i rom for varig opphold.

Innvendige håndrekker i trapp ned til kjeller, fremstår som innenfor dagens forskrifter til håndløpere. Trapp opp ifra kjeller fremstår som i orden uten nevneverdige avvik. Noe knirk registrert, anses som normalt ihht. alder.

-Uvisst av hvilke type materiale(Leca eller teglstein?) pipene er murt oppi. Pipe i stue er delvis dekt på 2 sider, anses som avvik dersom det er benyttet teglstein, skal være fri på alle sider. Pipe på soverommet er tildekket på 1 sider, anses ikke som avvik dersom denne er murt opp i leca. Pipeløp, peis/peisinnsats og vedovn er ikke funksjonstestet/kontrollert, kun visuelt befart av lett synlige overflater. Gjeldene krav for avstand til brennbart materiale fremstår som opprettholdt. Feielukke er lokalisert i potetkjelleren og i kjellerstua. Vedovn i kjellerstua, har ifølge rekvirent fått anmerkninger ifra Feievesenet pga. feil plassering foran feieluke, og kan ikke tas i bruk før disse avvikene er utbedret. Peis i stua 1 etg. er i orden og brukes daglig på vinterstid ifølge rekvirent.

-Rømningsveier fremstår som ivaretatt. Registrerte manglende brannslukkeutstyr i boligen under befaringen, og mangelfull røykvarsling i 1 etg. I kjeller var det 1 stk. røykvarsler, som ikke virket. Brannslukkerutstyr og røykvarsling må etableres i boligen, anses som et straks tiltak. Boligen anses som en egen branncelle i dag, men dersom man skiller ut deler av kjelleren til en selvstendig hybel/utleiedel. Vil dette medføre krav til adskilte brannceller mellom disse to enhetene.

-Radonmålinger er ikke utført, og det foreligger ingen dokumenterte radonmålinger for denne boligen. Ifølge NGU.no er området beskrevet som "usikkert", kan tolkes dit hen at det er liten eller ingen kjennskap til radon i grunn for dette området.

-Garasjen og uthuset er noe enklere vurdert og ikke tildelt TG i denne rapporten, kun visuelt undersøkt og beskrevet under teknisk informasjon.

Boligen fremsto som utflyttet og vasket på befaringstidspunktet. Det sto allikevel noe inventar igjen, som hindret full tilgang til alle overflater. Evt. skjulte feil og avvik kan derfor fremstå dersom disse overflatene avdekkes/gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Tar forbehold av slike skjulte feil og mangler, samt at hjemmelshaver/rekvirent har en opplysningsplikt av kjente feil og mangler. Ifølge rekvirent skal det ikke være større skader, feil eller mangler enn hva som er nevnt i denne rapporten.

EGNE FORUTSETNINGER:

-Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, vedovn/pipe/peis, persiennner, markiser, hvitevarer osv. er ikke foretatt under befaringen.

-Bemerk at undertegnede takstmann ikke innehar den rette kompetansen til å kontrollere tekniske utførelser innen VVS, elektro, legging av membran, pipe/peis innsats og ventilasjons aggregat. Kontroll av disse fagområdene, må utføres av fagpersonell. I denne rapporten utføres det kun en enkel visuell undersøkelse med beskrevne observasjoner for gjeldene fagområder.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2                             | Krypekjeller                                                                                                                                                                                       |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet brukslitasje ihht. alder. Observerte saltutslag. Kjellerlukt som indikerer noe luftfuktighet og tilsig av fuktighet.                                                         |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Vurderes grunnet ikke tilfredsstillende/liten fall fra grunnmur.                                                                                                                                   |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Vurderes grunnet værslitasje og alder på kledningen. Samt sår, skader og sprekker.                                                                                                                 |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                  |
|                                 | Vurderes grunnet manglende fluenetting i gesimskasse. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer og evt. rundt pipe.                                                                               |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                    |
|                                 | Vurderes grunnet manglende snøfangere. Registrert mose og algevekst. Forventet levetid for takpapp er passert.                                                                                     |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                     |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet påvist fuktskjolder og mistanke om dårlig tetting av gjennomføringer. Registrerer insekts aktivitet, pga. manglende fluenetting.                                             |
| 7.1.1                           | Bad 1 etg. Overflate vegger og himling                                                                                                                                                             |
|                                 | Vurderes grunnet skadet veggflis og bruksmerker. Forventet levetid for fliser er passert.                                                                                                          |
| 7.1.2                           | Bad 1 etg. Overflate gulv                                                                                                                                                                          |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet badets alder og bruksmerker på fliser og fuger. Forventet levetid på fliser er passert.                                                                                      |
| 7.1.3                           | Bad 1 etg. Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                           |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet utett tettesjikt av rørgjennomføringer, lite tilgjengelig sluk, alder og brukslitasje på bad. Forventet levetid for membran er passert.                                      |
| 8.1                             | Kjøkken 1 etg. Kjøkken 1 etg.                                                                                                                                                                      |
|                                 | Vurderes grunnet alder på innredning og armatur. Noe knirk i gulv. Mindre sår, hakk, flekker og bruksmerker på overflater og innredning. Mindre sprekk i flisfuge. Behov for justering av fronter. |
| 9.1.1                           | U etg./Kjeller Veggenes og himlingens overflater                                                                                                                                                   |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet observerte riss, sprekker, avskalling av puss og malingsflass osv. på overflater. Brukslitasje. Registrerer salt utslag/mugg.                                                |
| 9.1.2                           | U etg./Kjeller Gulvets overflate                                                                                                                                                                   |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet sår, mindre sprekker og avskallinger fra maling og betong, samt saltutslag og evt. mugg på overflater mot gulv/vegg.                                                         |
| 9.1.3                           | U etg./Kjeller Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                           |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet fukt i yttervegg.                                                                                                                                                            |
| 10.4                            | Varmesentraler                                                                                                                                                                                     |
|                                 | TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentert service historikk nyere enn 2 år.                                                                                                                      |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                        |
|                                 | TG 2 Vurderes grunnet ikke tilfredsstillende tilluft, avtrekk og luftutveksling, ihht. NS 3600 vurdering av ventilasjon.                                                                           |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                   |
|                                 | Vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i overgang gulv/vegg. Salt utslag/mugg. Forventet levetid for drenering er passert.                                      |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000                                                                                            |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                           |
|                                 | Vurderes grunnet ødelagt vindu i vedbod. Uklar årsak til fuktskader i vindusbrett i stua. Bod dører med fuktskader og større slitasje.                          |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-                                                                               |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                |
|                                 | TG 3 Vurderes grunnet terrasse på østsiden fremstår som rivnings klar og usikker. Rekkverkshøyde på begge terrassene er under dagens krav.                      |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-                                                                             |
| 7.2.1                           | Vaskerom u etg. Overflate vegger og himling                                                                                                                     |
|                                 | TG 3 vurderes grunnet konstatert fukt og angrep av biologiske skadegjørere i vegg.                                                                              |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                                                                               |
| 7.2.2                           | Vaskerom u etg. Overflate gulv                                                                                                                                  |
|                                 | TG 3 vurderes grunnet konstatert fukt og angrep av biologiske skadegjørere i vegg/gulv. Og større sprekker i betonggulv og rundt sluk.                          |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                                                                               |
| 7.2.3                           | Vaskerom u etg. Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                   |
|                                 | TG 3 vurderes grunnet konstatert fukt og angrep av biologiske skadegjørere i vegg/gulv. Hull i tettesjikt/membran. Forventet levetid for gulvmaling er passert. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                                                                               |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                             |
|                                 | TG 3 Vurderes grunnet lekkasje på vann tilkobling til toalett.                                                                                                  |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000                                                                                       |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                               |
|                                 | TG 3 vurderes grunnet passert forventet levetid på bereder og observert lekkasje i bunn av tank.                                                                |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000                                                                                       |