

Tomannsbolig (hele)
Åsvegen 108
2033 Åsgreina



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 11/02/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 17 og 16
Hjemmelshaver:	Gunvor Helene Aasheim
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	6 405 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	LNFR Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 267,60 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	ca 1920, 1957 og 1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

06.02.2025

Oppholdsvær og 3 minusgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

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.

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

Oppdragsgiver:

Gunvor Helene Aasheim

Tilstede under befaringen:

Frank Aasheim

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde, antatt opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig oppført over flere årganger, fra ca 1920, påbygd i 1957 og 1972. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, ringmur i gråstein og noe i støpt betong, antatt laftet tømmer på en del av huset og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Tomannsboligen blir oppvarmet av parafinovn i gang 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og på stue i 2.etasje. Panelovner i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 06.02.2025
- Egenerklæringsskjema 09.01.2025
- Megler (meglerpakke) 06.02.2025
- Dokumentasjon på montering av enkelte el-installasjon i boligen og i garasjen utført av AASHEIM ELEKTRO AS den 28.02.2023 og 18.01.2024 (Boligmappa).

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

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet gips, ubehandlet trepanel og malte plater.

Kjellertak/himling: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og ubehandlet gips.

Kjellergulv: Fliser.

1.etasje vegger: Tapet, malt mur/teglstein, ubehandlet trepanel, malt strie, malte plater og våtromsplater.

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

1.etasje gulv: Linoleumsbelegg, laminat og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Tapet, malt mur/teglstein, ubehandlet trepanel, malt strie, malte plater og våtromsplater.

2.etasje tak/himling: Malte tak-ess plater.

2.etasje gulv: Linoleumsbelegg, vegg til veggteppe, parkett, laminat, korkbelegg og vinylbelegg.

Loftvegger: Lakkert trepanel.

Loftetak/himlinger: Lakkert trepanel.

Loftgulv: Vegg til veggteppe.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

2.etasje: Gang med trapp, stue, mellomgang, soverom 3, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom:

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

Det noe svertesopp på nedre del av vegg og fotlister på begge soverom, TG2 Det anbefales å saneres.

Lakkert og malt tretrapp opp til 2.etasje, tretrapp opp til loftetasjen og ned til kjelleretasjen.

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

Trapp ned til kjeller og opp til loftetasjen er bratt og har ikke håndrekke på veggside.

Trapp opp til 2.etasje har ikke håndrekke på veggside.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Men det ble fuktsøkt forhøyde verdier på gulv på soverom 1 i 1.etasje. TG2 Hjemmelshavers sønn opplyser om at dette kan komme fra kulebro og deler av etasjeskille ligger direkte på gråsteinsmuren.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på stue/gang på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje.(normalt iht. til alder/ byggeår).

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

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

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

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hoved rehab av boligen ble utført i 1980 - 1982 med blåse isolasjon, vinduer, ytterkledning, yttertak o.l.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	115			9	115	
2.etasje	111			6	111	
Loftetasje	15				15	
SUM BYGNING	241	0	0	15	241	0
SUM BRA	241					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje nr 1 med bod		60				60
Garasje nr 2 med vedskjul og bod		179				179
Utebod		16				16
SUM BYGNING	0	255	0	0	0	
SUM BRA	255					

BRA-i:

241m².

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

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

BRA-e:

255m².

Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder.

Utebod.

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 volumberegninger-avbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 241m².

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

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

BRA-e: 255m².

Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder.

Utebod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 491m².

Garasje nr 1 med bod.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder.

Utebod.

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

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor.

Loftetasje: Innredet rom.

TBA: 15m².

1.etasje: Balkong.

2.etasje: Balkong.

P-rom: 241m².

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

2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom 3, bad, soverom 4 og kontor..

Loftetasje: Innredet rom.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i kjelleretasjen fra 1.82m til 1.88m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.35m.

Målt takhøyde i stue i 2.etasje 2.25m.

Målt takhøyde i innredet rom i loftetasjen fra 1.23m til 2.08m.

Loftetassen har skråhimling på innredet rom hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig, som skyldes skråtak.

Kjelleretasjen er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 34m² = GUA 34m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Garasje nr 1 med bod oppført ca 1979 og resten i 1980. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel. Ytterdører og manuell port.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Det er setningsprekk i betongdekke.

Yttertak er i fra byggeår og fremstår i grei stand med litt værslitasje.

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Ytterdører og port fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand med har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Garasje nr 2 med vedskjul og boder, vedskjul, bod og en del av garasjen ble oppført i 1971. Resten av det lange garasje bygget ble ferdigstilt i 75-76. Garasjen har saltak tekket med metallplater, noe i støpt fundament, pilarer og noe dirket på grunn (grus), ringmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel. Ytterdører og 3 stk manuelle porter.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Det er setningsprekk i betongdekke

Yttertak er fra byggeår og fremstår grei stand med litt værslitasje.

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Ytterdører og porter fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand men har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Utebod oppført ca 1990. Utebod har pulttak tekket med metallplater, etasjeskille i tre direkte på pilarer, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og port.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

Porten fremstår med værslitasje.

Ytterkledning fremstår i grei stand med har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

11/02/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i gråstein og noe i støp betong fra ca 1920 og 1957.

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

Drenering:

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

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Det antas at drenerende masser ikke fungerer som de skal og det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) og manglende tettsjikt under støpt fundament. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng rundt boligen.

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

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

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med noe laftet tømmer og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra ca 1980 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

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

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1978 og vindu i kjelleretasjen er antatt fra byggeår.

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 terrassedører, vinduer i 1.etasje og balkongdør subber i karm og er vanskelig å åpne å lukke. Vindu på vaskerommet er tildekket fra utsiden. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer og balkongdører har ett behov for behandling og vedlikehold utvendig og innvendig.

Ytterdører med lakkert overflate antatt produsert fra 1972

Innvendige dører antatt fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte og malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, innvendig dører fremstår i grei stand i 2.etasje og dører i 1.etasje og kjelleretasjen fremstår med noe mer bruksslitasje. Ytterdør og innvendige dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TGIU 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak tekket med metallplater fra 1980/1981.

Befaring ble utført fra bakkeplan.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1980/1981.

Grunnet snø på befaringsdagen var det ikke mulig å inspisere yttertak eller takrenner. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Yttertaket og takrenner har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

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

utsifting 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.

TGIU 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1980/1981

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon fra 1980/1981.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

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

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Undertaket fremstår i normalt grei stand innvendig fra krypeloft, men undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand. Hjemmelshavers sønn opplyser at det har vært inspeksjon av skorstein i 2024, hvor det ikke var noen merknader . TGIU

Se også punkt om tilleggsopplysninger nedres i rapporten.

Parafinovn i gang 1.etasje, peisovn i stue 1.etasje og i stue 2.etasje.

Ovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. 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 utskifting metallplater er 30 - 50 år.

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

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

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

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

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via luke i vegg på hver side i loftetasjen.

Befaring ble tatt fra loftet, det er kun deler av loftet som har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på noen takstoler, det ble fuktmålt normale fuktverdier og anses som tørt på befaringsdagen.

Det er museekskrementer på begge sider av kaldt loftet og gamle vepsebol. TG2

Loft konstruksjonen er fra flere årganger og noe er i fra byggeår. TG2

Men ellers fremstår loftene i grei stand.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 6 m2 med adkomst via gang i 2.etasje oppført med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Balkongen fremstår i grei stand på befaringsdagen.

Balkong på 9m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Synlig terrassebord har mye tørrsprekker og har behov for behandling og vedlikehold.

Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på håndrekken på balkongen og det er stedvis avflassing av maling på rekkverket.

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra tidlig 1980 tallet inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blande batteri.
- Servant med ett-greps blande batteri.
- Vegghengt speil med lys.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via veggluke.
- Vegghengt stråleovn.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2.

Vegger og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2

Tak/himling har mye avflassing av maling og stedvis svertesopp. TG2

Hjemmelshavers sønn opplyser at det skal males før salg.

Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.

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 baderomspanel er 10 - 20 år



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra tidlig 1980 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra tidlig 1980 tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Bad i 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1978 og innredning fra 2021 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.
- Servantseksjon med foliert fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap med lys.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via veggluke.
- Vegghengt stråleovn.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand men har bruksslitasje etter alder. TG2

Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.

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 baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 1978.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1978

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1978

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

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

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

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

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

Vegger: Malt strie og fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken antatt fra 1978 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Kjøkken i 2.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken i 2.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1978

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: Tapet.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.
Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 1978 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, kermaskokketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Laminatgulv fremstår i i god stand og fra nyere dato. TG1

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt mur, ubehandlet gips, ubehandlet trepanel og malte plater.

Kjellertak/himling: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og ubehandlet gips.

Det er synlig saltutslag, avflassing av maling og muggsopp vekster på nedre del av vegger i kjellergang. TG3

Det anbefales å sanere muggsopp i nær fremtid.

Elles fremstår vegger og tak/himlinger i grei stand.

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

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

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Kjellergulv: Fliser.

Flisegulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2

Det er ukjent om det ligger membran under fliser på vaskerommet, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket dreneringsvik. TG3

Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på nedre del av kjellervegger og på samtlige kjellergulv. TG3
 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvik.

Merknader: Se estimert kostnad for utbedring av drenering under punkt 1.1.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i gulv på begge bad og på vaskerom.
- Stoppekransen plassert på vegg på bad og på vaskerommet.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og røroppheng er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010 og 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert på bad i 1.etasje med sluk i gulv.

Høiax varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Høiax varmtvannsbereder plassert i garderoberommet på soverom i 2.etasje.

Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, TG3 Det anbefales å flytte varmtvannsbereder til ett rom med sluk eller montere waterguard i nær fremtid.

Ingen av berederne er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11

Ellers fremstår varmtvannsberedere i normalt god stand.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Tomannsboligen blir oppvarmet av parafinovn i gang 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og på stue i 2.etasje. Panelovner i øvrige rom.

Parafintank plassert i fyrrom i kjelleretasje.

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

Enkelte panelovner har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1987 og 2018 kun automatsikringer

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 tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 plassert på vegg i gang 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 7 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i gang 2.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 11 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger dokumentasjon på montering av enkelte el-installasjon i boligen og i garasjen utført av AASHEIM ELEKTRO AS den 28.02.2023 og 18.01.2024 (Boligmappa).

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

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskap 2. Det anbefales å få brann tettet sikringsskap 2 i nær fremtid.

Det er løse kabler oppå speilskap på bad i 1.etasje, kabler står eksponert og fuktutsatt.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig frestet på kald loft.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjene. Disse er ikke byggesøkt inn til kommunen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1920 og 1957 og 1972 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

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

På befaringsdagen ble det avdekket at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder i 1.etasje og 2.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det har vært mus på kaldtloft for en del år siden.
- Saltutslag på eldre del av kjellermur.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2 Ytterkledning har ett behov for behandling, vask og vedlikehold i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer i 1.etasje og balkongdør subber i karm og er vanskelige å åpne å lukke. Vindu på vaskerommet er tildekket fra utsiden. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Innvendig dører fremstår i grei stand i 2.etasje og dører i 1.etasje og kjelleretasjen fremstår med noe mer bruksslitasje. Ytterdør og innvendige dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på noen takstoler, det ble fuktmålt normale fuktverdier og anses som tørt på befaringsdagen. Det er museekskremitter på begge sider av kaldt loftet og gamle vepsebol. TG2 Loft konstruksjonen er fra flere år ganger og noe er i fra byggeår. TG2
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2 Tak/himling har mye avflassing av maling og stedvis svertesopp. TG2 Hjemmelshavers sønn opplyser at det skal males før salg. Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand men har bruksslitasje etter alder. TG2 Det er ingen bunnlist under våtromsplatene.
7.2.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2
8.2	Kjøkken i 2.etasje Kjøkken i 2.etasje
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
9.1.2	Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Gulvets overflate
	Flisegulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2 Det er ukjent om det ligger membran under fliser på vaskerommet, ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør og røroppheng er fra 1978 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergulv og nedre del av kjellervegger. Det antast at drenerende masser ikke fungerer som de skal og det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) og manglende tettsjikt under støpt fundament. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra yttervegg og montere fuktsikring mot yttervegg. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.1	Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag, avflassing av maling og muggsopp vekster på nedre del av vegger i kjellergang. TG3 Det anbefales å sanere muggsopp i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Gang med trapp, fyrrom, kjølerom, vaskerom og bod Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket dreneringssvikt. TG3 Det ble fuktmålt forhøyde fuktverdier på nedre del av kjellervegger og på samtlige kjellergulv. TG3 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvik.
10.2	Varmtvannsbereder
	Ingen av varmtvannsberederne er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11 Høiax varmtvannsbereder plassert i garderobeskapet på soverom i 2.etasje. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, TG3 Det anbefales å flytte varmtvannsbereder til ett rom med sluk eller montere waterguard i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000