

Enebolig
Vestbyvegen 40
2130 Knapper



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 18/11/2025

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:49, Bnr: 83
Hjemmelshaver:	Kenneth Sørli og Kimmie Louise Skjægganæs
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	21 737,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF Id 20050000
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 938,04 + kr 3 795 i 2024
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	antatt 1914

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

13.11.2025

Overskyet og 5 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og 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:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener 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 muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Kenneth Sørli og Kimmie Louise Skjæggens

Tilstede under befaringen:

Kenneth Sørli

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og landbruks tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan antatt oppført i 1914. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset og malt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset (noe malt med linoljemaling) trepanel. Trebjelkelag og betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i gang, på kjøkken og på bad. Peisovn på kjøkken og på tv-stue (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk).

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 13.11.2025
- Egenerklæringsskjema
- Byggetegninger av redskapsskur fra 1984
- Megler (kommunale opplysninger) 03.11.2025
- Ferdigatest for redskapsskur 20.11.1985

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

2.etasje vegger: Malte plater, malt gips og malt trepanel.

2.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

2.etasje gulv: Laminat.

1.etasje vegger: Malt trepanel, våtromsplater, beiset trepanel og fliser.

1.etasje tak/himling: Malte MDF plater og malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Fliser, laminat og vinylbelegg.

Kjellervegger: Malt mur og og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong.

Kjellergulv: behandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, spisestue og tv-stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger i gang 1.etasje fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. TG1

Vegger, gulv og tak/himlinger i stuer, soverom i begge etasjer fremstår med bruksslitasje utifra alder og bruk. TG2

Trapp med malte trinn og sidevanger ned til kjelleretasje og opp til 2.etasje.

Det mangler håndrekke i begge trapper.

Trappene fremstår med bruksslitasje, knirk og er bratte. TGIU

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 15mm. TGIU Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue i 1.etasje på 15mm.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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 maling av plater er 8- 16 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legges om 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:

- Montert ny ytterkledning i 2021
- Montert nytt kjøkken i 2021
- Nytt elektrisk anlegg i 2021
- Nytt bad i 2021

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
2.etasje	42					
1.etasje	89					
Kjelleretasje	86					
SUM BYGNING	217	0	0	0		
SUM BRA	217					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje låve		170				
Loftetasje låve		154				
1.etasje redskapsskur		70				
SUM BYGNING	0	394	0	0		
SUM BRA	394					

BRA-i:

217m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

BRA-e:

394m².

1.etasje låve: Oppbevaringsrom 1, oppbevaringsrom 2 og Oppbevaringsrom 3.

Loftetasje låve: Oppbevaringsrom 4 og snekkerverksted.

1.etasje redskapsskur: Oppbevaringsrom.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 217m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 394m².

1.etasje låve: Oppbevaringsrom 1, oppbevaringsrom 2 og Oppbevaringsrom 3.

Loftetasje låve: Oppbevaringsrom 4 og snekkerverksted.

1.etasje redskapsskur: Oppbevaringsrom.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 611m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje låve: Oppbevaringsrom 1, oppbevaringsrom 2 og Oppbevaringsrom 3.

Loftetasje låve: Oppbevaringsrom 4 og snekkerverksted.

1.etasje redskapsskur: Oppbevaringsrom.

TBA: 0m².

P-rom: 131m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og tv-stue.

S-rom: 86m².

Kjelleretasje: Bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i enebolig 2.etasje fra 0,72m - 2.37m.

Målt takhøyde i enebolig 1.etasje fra 2.37m - 2.41m.

Målt takhøyde i enebolig kjelleretasje 2.06m.

2.etasje i eneboligen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 42m² + AHL 8m² = GUA 50m².

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

Låve oppført i ukjent år. Låven har saltak tekket med metallplater, deler av låven har støpt fundament og resterende står på pilarer og tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på låven. TGIU

Låven fremstår med vær- og bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk.

Redskapsskur oppført i 1984. Redskapsskuret har saltak tekket med metallplater, står på pilarer og tradisjonelt trebindingsverk med stående beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsskur. TGIU

Redskapsskuret fremstår med vær- og bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk.

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.

18/11/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset betong fra byggeår.

Det er stedvis sprekker og noe avskaling av puss. TG2

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, svertesopp og fukt på nedre del av vegger og på gulv i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Knoteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist og står fuktutsatt TG3 Det må påberegnes å etablere ny knoteplast i nær fremtid.

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

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

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

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

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid.

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2021 og eldre panelbord i raftekaske (gesims) som er behandlet med linoljemaling fra ukjent år.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke konstanteres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig musebånd under hjørnekasser. TG2

Panelbord i gesims har avflassing av maling, rustene spikerslag og har ett behov for vask og behandling. TG2

Det mangler panelbord i inngangsparti. TG2 Det må påberegnes å montere panelbord.

Ellers fremstår ytterkledningen i god stand, men ytterkledningen står kun grunnet og må behandles ferdig i nær fremtid.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1988 og koblet vinduer med malte rammer fra byggeår.

Det ble registrert punktert glass på vinduer på stuen på befaringdagen. TG3

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

Vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, det er 2 stk vinduer som har knust glass og det mangler 1 stk vindu i kjelleretasjen, det er råteskade på enkelte vinduskarmer utvendig. TG3

Ytterdør med glassfelt og glatt behandlet overflate antatt produsert på 80 tallet.

Innvendige malte fyllingsdører fra 2021.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdør har behov for behandling og justering, og har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler lister på begge soverom. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein (hjemmelshaver opplyser om at han tror taksteinen er fra ca 2007). Ytterligere undersøkelser anbefales.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, men det ble avdekket noe nedbøyninger midt på yttertaket. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er mye mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen, yttertaket har behov for vask. TG2
Ellers fremstår yttertaket i grei stand på befaringsdagen.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent år.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger i takrenner på befaringsdagen.
Det mangler overligger i takrenner. TG2 Ved eventuelt mye tung snø/is kan det skade takrenner og det anbefales å etablere overligger i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes 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.

Yttertak tekket med glatt takstein fra ca 2007 i følge hjemmelshaver og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

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

Det gjøres oppmerksom på at undertaket og kryploftet kun ble inspisert i fra liten glippe i takluke, og hele undertaket og kryploftet ble ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen og ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Det er noe fuktskjolde i undertaket inne på kneloft, dette kan komme av kondens og manglende lufting. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er små riss og setningssprekker på brannmur i stue i 1.etasje. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført tilsyn. TG2

Se også tilleggsopplysninger for mer opplysninger helt nederst i rapport.

Hjemmelshaver opplyser om at det var tenkt å sette inn stålrør i skorsteiner, det må påberegnes å etablere stålrør før videre bruk av skorsteinen.

Peisovn på stue og på kjøkken i 1.etasje. Det er også en peisovn i kjelleretasjen som ikke er i bruk i dag. Det må påberegnes fjerne peisovn og tett igjen gammel rørgjennomføring. Det er ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing. TG2

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i loftstue i 2.etasje og kneloft med adkomst via veggluke i loftstue og på soverom i 2.etasje.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket og kryploftet ble kun inspisert i fra takluke, og hele undertaket og kryploftet ble ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen og ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder, noe fuktskjolder i undertaket og vanskelig tilkomst.

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

Bilde viser undertak på kneloft.



6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Eneboligen har ingen balkonger, verandaer og lignende.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 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 eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2021 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap med lys
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdør
- Badekar med vegghengt dusj og 2-greps blandebatteri
- WC med innebygd sistene
- Elektrisk badroomsvifte montert på vegg. Se punkt 10.5

Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand, og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

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 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2021.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser fremstår i normalt god stand, og vurderes til å ha normal slitasje etter alder. TG1

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, da deler av veggen i gang ikke er kledd igjen og står åpen. Det ble derfor gjennomført fuktmåling direkte i den synlige bunnsvillen i den åpne delen av veggen, hvor det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill på 7.5 vekt-%. TG1

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon utført membranarbeider, men skal ettersende dette til nye eiere av boligen. TGIU

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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: Beiset trepanel.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2021 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og 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 å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand og vurderes å normal slitasje etter alder. TG1

Det mangler en kjøkkenfront på ett skap, hjemmelshaver opplyser om at det skal monteres før salg.

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 4 stk boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke 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 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 og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong.

Det er synlig saltutslag, fuktskjolder, svertesopp, avflassing av maling og små sprekker på nedre del av vegger. TG2

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.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: behandlet betong.

Det er stedvis, setningsprekker, saltutslag og svertesopp på betonggulv. TG2

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

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021 og noe av vannrør i fra ukjent år
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygget systerne på bad
- Sluk i kjellerbod og på bad.
- Stoppekransen plassert på vegg i kjellerbod
- Opplegg for vaskemaskin i kjellerbod
- Utekran TGIU

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

Det er noe rust på stoppekransen og koblingene til stikkledning inn i boligen i kjelleretasjen. TG2 Det anbefales oppsyn av disse koblingene da stoppekransen og koblinger kan svekke funksjon med tid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder 198 L plassert i kjellerbod.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i gang, på kjøkken og på bad. Peisovn på kjøkken og på tv-stue (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk).

Varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilerings gjennom vindusventiler, baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis 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.

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 elektriske anlegget ble installert i ukjent år

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021, deler av elektriske anlegget i 1.etasje

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.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på i loftstue i 2.etasje:

- Skrusikringer.
- 10 fordelingskurser.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 13 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er helt ferdig med ny oppføringen av det elektriske anlegget, men det er lagt opp til ny strøm i 2.etasje og ned til kjelleretasje.

Det mangler kursfortegnelse i begge sikringsskapene.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 eneboligen, boligen er oppført i 1914 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekker i trapp ned til kjelleretasjen og opp til loftetasjen. Det er ett krav om håndrekke i alle 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 gang og stue i 1.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig musebånd under hjørnekasser. TG2 Panelbord i gesims har avflassing av maling, rustene spikerslag og har ett behov for vask og behandling. TG2 Det mangler panelbord i inngangsparti. TG2 Det må påberegnes å montere panelbord. Ellers fremstår ytterkledningen i god stand, men ytterkledningen står kun grunnet og må behandles ferdig i nær fremtid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen, yttertaket har behov for vask. TG2 Det mangler overligger i takrenner. TG2 Ved eventuelt mye tung snø/is kan det skade takrenner og det anbefales å etablere overligger i nær fremtid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det gjøres oppmerksom på at undertaket og kryploftet kun ble inspisert i fra liten glippe i takluke, og hele undertaket og kryploftet ble ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen og ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU Det er noe fuktskjolde i undertaket inne på kneloft, dette kan komme av kondens og manglende lufting. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er små riss og setningssprekker på brannmur i stue i 1.etasje. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført tilsyn. TG2 Se også tilleggsopplysninger for mer opplysninger helt nederst i rapport. Hjemmelshaver opplyser om at det var tenkt å sette inn stålrør i skorsteiner, det må påberegnes å etablere stålrør før videre bruk av skorsteinen. Det er også en peisovn i kjelleretasjen som ikke er i bruk i dag. Det må påberegnes fjerne peisovn og tett igjen etter gammel rørgjennomføring. Det er ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det gjøres oppmerksom på at undertaket og kryploftet kun ble inspisert i fra glippe i takluke, og hele undertaket og kryploftet ble ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen og ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder, noe fuktskjolder i undertaket og vanskelig tilkomst.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2
9.1.1	4 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag, fuktskjolder, svertesopp, avflassing av maling og små sprekker på nedre del av vegger. TG2
9.1.2	4 stk boder Gulvets overflate
	Det er stedvis, setningsprekker, saltutslag og svertesopp på betonggulv. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe rust på stoppekran og koblingene til stikkledning inn i boligen i kjelleretasjen. TG2 Det anbefales oppsyn av disse koblingene da stoppekran og koblinger kan svekke funksjon med tid.
10.5	Ventilasjon
	Det gis 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er stedvis sprekker og noe avskaling av puss. TG2 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, svertesopp og fukt på nedre del av vegger og på gulv i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Knoteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist og står fuktutsatt TG3 Det må påberegnes å etablere ny knoteplast 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. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Ytterdør har behov for behandling og justering, og har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler lister på begge soverom. TG2 Det ble registret punktert glass på vinduer på i stuen på befaringsdagen. TG3 Det er 2 stk vinduer som har knust glass og det mangler 1 stk vindu i kjelleretasjen, det er råteskade på enkelte vinduskarmer utvendig. TG3 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. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	4 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering.