

Enebolig  
Ellingsjøvegen 34  
2170



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 12/09/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

---

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

---

### AVGRENSNING:

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

---

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

---

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

---

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

---

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

---

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

---

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

---

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:12, Bnr: 12
<b>Hjemmelshaver:</b>	Martin Finstad og Lisa Elstad Stensmo
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1 591 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Privat
<b>Avløp:</b>	Privat
<b>Regulering:</b>	LNFR
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 10 450,17 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Eika Forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1936

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

26.04.2024

Oppholdsvær og 7 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 26.04.2024.

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.

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

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

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

**Oppdragsgiver:**

Martin Finstad og Lisa Elstad Stensmo

**Tilstede under befaringen:**

Martin Finstad

**Fuktmåler benyttet:**

MMS2 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Eneboligen ble oppført i 1936, huset har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen holder en grei standard med noe alder og bruksslitasje.

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

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i entre. Peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og gulvvarme med folie i stue 1 og 2 og på kjøkken.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 26.04.2024.

Egenerklæringsskjema 29.04.2024

Byggetegninger av tilbygg i 1977.

Megler (meglerpakken) 30.04.2024.

Samsvarserklæring for det elektriske anlegget utført av Årnes Elektro AS den 10.01.2011.

Tilstandsrapport 14.09.2021.

Service dokumentasjon på varmepumpe utført av NEAKS AS den 20.03.2020.

Billedokumentasjon på utført membranarbeider på bad i 1. etasje.

El-tilsyns rapport utført av Elvia AS den 18.01.2023.

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

1.etasje vegger: Malte MDF plater, våtromsplater, malt mur og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.

1.etasje gulv: Fliser og parkett.

2.etasje vegger: Malte MDF plater, fliser, malt mur og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.

2.etasje gulv: Fliser, laminat og parkett.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entre/gang, stue 1 og stue 2.

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

Vegger og tak/himlinger i boligen fremstår i god stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Det er bom under fliser i entre og nivå forskjeller på enkelte fliser. TG2

Laminatgulv i 2.etasje har små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv i boligen fremstår som nytt og i god stand. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre fra byggeår.

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm i 2.etasje. TG1

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm i 1.etasje. TG2

Mindre skjevheter observert (normalt iht. til alder/ byggeår) i tak/himlinger i 2.etasje. TG2

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av mur er 10 - 12 år.

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

Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen i 2022.

Montert nytt kjøkken i 2022, egeninnsats.

Lagt nye terrassebord på terrassen 2023.

Nytt bad i 1.etasjen i 2022, egeninnsats.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	107			76	107	
2.Etasje	100				92	8
SUM BYGNING	207			76	199	8
SUM BRA	207					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje kjeller		16				16
Garasje 1 etasje		19				19
Garasje loftetasje		24			24	
Anneks 1 og Anneks 2		37				37
SUM BYGNING		96			24	72
SUM BRA	96					

**BRA-i:**

207m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

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

**BRA-e:**

96m<sup>2</sup>.

Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredde den nye 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-volumberegninger-avbygg/>. 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: 207m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

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

BRA-e: 96m<sup>2</sup>.

Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod.

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

Sum BRA: 303m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

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

Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod.

TBA: 76m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 199m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

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

S-rom: 8m<sup>2</sup>.

2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i loftstue 2.etasje 2,05m.

Målt takhøyde i gang 2.etasje 2,28m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,10m.

Anneks nr 3. er ikke oppmålt etter satt tilstandsgrad på, grunnet at anneks ikke har noen vesentlig teknisk verdi. TGIU

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.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

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 oppført i 1936 er modernisert i 2010, garasjen har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og elbillader.

Garasjen har en kjeller med boder og loftetasje med innredet rom.

Retningsavvik ble målt, garasjedekket er mer eller mindre i vater med noe fall inn til vegg mot kjellerrom. TG2

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekkning. TGIU

Yttertak har stedvis mye mose, har behov for vask TG2, men yttertak fremstår i god stand fra bakkeplan. TG1

Kryploft over garasjen er ikke inspisert, grunnet ingen tilkomst på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ytterkledding er montert for nærme grunn på fremsiden av garasjen, står disponibel for fuktinntrenging. TG2

På befaringsdagen ble det fuktsøk på garasjedekket og avdekket høye fuktverdier. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikke til grunn (plast).

Det mangler utkast på nedløpende på baksiden av garasjen.

Det ble fuktsøk i yttervegg i kjellerboder i garasje, det ble avdekket høye fuktverdeier, garasjen har ingen synlig fuktsikring til grunnmur og har dreneringssvikt på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3.

Ytterligere undersøkelser må gjøres av drenering.

Skrånet terreng med noe motfall mot grunnmur. TG2

Anneks nr 1 antatt oppført i 1936 er modernisert i 2010, annekset har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Annekset er ikke satt tilstandgrad på, kun oppmålt. TGIU.

Anneks nr 2 antatt oppført i 1936 er modernisert i 2010, annekset har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Annekset er ikke satt tilstandgrad på, kun oppmålt. TGIU.

Anneks nr 3 antatt oppført i 1936. Ikke oppmålt eller satt tilstandgrad på, grunnet at annekset ikke har noen vesentlig teknisk verdi.



## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

---

12/09/2024



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 med stor mulighet for marin leire.

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

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

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

Pusset grunnmur i betong fra byggeår.

Det er setningsprekker på baksiden av boligen og noe små riss og sprekker i grunnmur under terrassen. TG2

Drenering antatt fra byggeår:

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres fuktinntrenging og saltutslag stedvis i krypekjeller. TG3, Se også punkt 1.2.

Det må anlegges dreneringssystem på boligen i nær fremtid.

Det mangler klemlist på grunnmursplast på baksiden av boligen, står disponibel for fuktinntrenging. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og lettklinkerbetong 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 3** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypekjeller med adkomst via dør under terrassen.

Det mangler fuktsperre mot grunn og tettsjikte til grunn. TG3

Det ble fuktsøk yttervegger og gulv i kjeller og avdekket høye fuktverdier, det også synlig saltutslag på vegger og gulv. TG3

Inne i krypkjeller er det ett gammelt bad og 2 stk varmtvannsberedere som ikke er i bruk. TGIU

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



## TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur på baksiden av boligen og mot garasjen, det er motfall mot grunnmur. TG2

**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 påvist 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.

Yttervegger oppført med tradisjonelt trebindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

På befaringdagen 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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt/beiset liggende trepanel antatt fra 2010.

Noe av panelkledning på baksiden av boligen er montert for nærme grunn. TG2

Noe av panelkledning på baksiden av boligen er kunne malt med en grunning, det mangler tilstrekkelig malings strøk. TG2

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og øvrig panelkledning fremstår i god stand. TG1

Det er avflassing av maling og fuktinntrenging i omramninger og vindskier. 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.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har dobbelt isoleringsglass produsert i 2006.  
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, ingen avvik. TG1  
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.  
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdører med malte trerammer antatt produsert samme tid som vinduer.  
 Innvendige dører med malte profilerte overflater.  
 Det er montert katteluke på dør inn til bad i 1.etasje.  
 Malte dørgerikter.  
 Malte tak/himlingslister.  
 Malte fotlister.  
 Lakkerte terskler.  
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av innedører og ytterdør, ingen avvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av 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 utskifting av tredør er 30 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak i trekonstruksjon. Inspeksjon ble tatt fra bakkeplan og fra stige opp til loft.  
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Takrenner og nedløp i lakkert stål fra 2010, ble befart/inspisert fra bakkeplan uten at det ble funnet vesentlige avvik. TG1

**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 ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
 Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertaket er tekket med sort takstein antatt fra 2010 og undertak i trekonstruksjon.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan og fra stige opp til loft. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Takstoler fra byggeår, alder og bruksslitasje. TG2

Takstein har stedvis mosevekster, det er behov for vask. TG2

Teglskorstein som er kledd med plastbelagt stål over tak antatt fra byggeår.

Grunnet alder settes tilstandgrad. TG2

Peisovn i stue.

Peisovn fremstår i grei stand, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Vedovn og ildsted:

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

**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.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke 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.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom 2.etasje. kryploft har ikke gangbart gulv.

Det er begrenset tilkomst til loft, da loftet er trangt og ikke har gangbart gulv.

Tilstandgrad TG2 er satt, grunnet alder og tilstand på befaringdagen.

Det er gamle fuktmerker på skorstein. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

**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 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

## TBA:

Terrasse på 76m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trapp, rekkverk er 100cm høyt.

Uteplass med flisebelagt platting på 38m<sup>2</sup> med pergola.

Det mangler håndreke på veggsiden i trapp. TG2

Hjemmelshaver opplyser at terrassedekket mangler tilstrekkelig understøtting. TG2 Hjemmelshaver skal monterte støttesøyler som understøtting til terrassen før salg.

Terrassebord, rekkverk og håndreke har behov for behandling i nær fremtid.

**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 1.etasje

#### 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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2022/23 inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

Servantbenk med servant og ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil.

WC med innebygd susterne.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med våtromsplater 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.

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.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG1

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

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022/23

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. Synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom, grunnet at bunnsvill ligger langt lavere enn selve baderomsgulvet og fuktmåling av bunnsvill vil da ikke kunne avdekke fuktproblem på bad. TGIU

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

Hjemmelshaver har fremlagt billedokumentasjon og opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da Hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med våtromsplater er 10 - 20 år.

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

## 7.2 Bad 2.etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt MDF plater.

Bad antatt fra 2010 inneholder:

2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatterier og servantskap med folierte fronter og skuffer.

Langskap med foliert front.

Speilskap med lys.

WC med innebygd susterne.

Innfliset badekar.

Dusjnise med vegg hengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassdør.

Flisevegger, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. 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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

## TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene med krysslaser.

Det er ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv med noe motfall fra badekar til terskel, det ble målt 15 mm fra toppen av sluk til terskel. TG2

Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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



## TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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.

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. Synlig mansjett under klemring i begge sluk.

Det ble fortatt hull boring fra tilstøtende rom (soverom) til bad, men det ble ikke fuktmålt i bunnsvill da utlektet vegg til bad ikke har bunnsvill. TGIU

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

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater.  
Tak/himling: Malte MDF plater.  
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2022 inneholder:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.  
Laminert benkeplate med under limt vask med ett-greps blandebatteri.  
Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med utsug ut. Se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.  
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.  
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken, eller komfyrvakt, dette anbefales montert. TG2

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. 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.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

## 10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.  
 WC med innbygd sistene på begge bad.  
 Sluk på begge bad.  
 Hovedstoppekran plassert i krypekjeller.  
 Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad i 1.etasje.  
 Rørstokkskap plassert på vegg på soverom i 2.etasje.  
 Varmtvannsbereder. Se punkt 13.2.  
 Utekran. TGIU.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1  
 Rør og avløp ser ut til å være fra flere år og noe av røropplegget i kjeller er fra ukjent år. 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.



## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.  
 Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsbereder plassert i krypekjeller.  
 Varmtvannsbereder er ikke montert til en waterguard eller vannstopper, dette anbefales.

Det ble regissert avdrypp fra returventil ned på kjellergulv og synlig rust på nedre del av varmtvannsbereder. TG2  
 Det må utføres service på varmtvannsbereder av en sertifisert rørlegger.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at varmtvannsberedere er antatt å ha passert mer en halvparten av sin forventet levetid.

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



### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

#### Merknader:

### TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i entre. Peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og gulvvarme med folie i stue 1 og 2 og på kjøkken.

Varmekabler og varmepumpe er ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 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 tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom vinduspalter, elektrisk baderomsvifte på begge bad og kjøkkenventilator med utsug ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

#### 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 18.01.2023

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i entre.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

24 fordelingskurser.

Det fremlegges samsvarserklæring for utførte el arbeider på anlegget utført av Årnes Elektro AS den 10.01.2011.

Det fremlegges ikke samsvarserklæring for utførte el arbeider på bad i 1.etasje, hjemmelshaver opplyser at det skal innhentes før salg.

Det er ett brannslukkingsapparat i boligen som er eldre enn 10 år, det anbefales å ha 2 stk. En i hver etasje.

Hjemmelshaver opplyser at det skal kjøpes inn ett nytt brannslukkingsapparat før salg.

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

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp overfor, ingen avvik.

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 leiligheter er ca 25 - 30 år.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

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

Det er gitt tillatelse til tiltak for påbygg - tilbygg terrasse - oppføring av støttemur.

Det foreligger ikke ferdigattest enda, dette vil bli utstedt fra kommunen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke etter dagens forskrifte, det mangler håndrekk på veggside i trappeløpet.

Det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser at det skal montertes håndrekk på veggside før salg.

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

Hjemmelshavere opplyser om at det er tinglyst veirett til eiendommen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur på baksiden av boligen og mot garasjen, det er motfall mot grunnmur. TG2
2.1	Yttervegger
	Noe av panelkledning på baksiden av boligen er montert for nærme grunn. TG2 Noe av panelkledning på baksiden av boligen er kunne malt med en grunning, det mangler tilstrekkelig malingsstrøk. TG2 Det er avflassing av maling og fuktinntrenging i omramminger og vindskier. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takstoler fra byggeår, alder og bruksslitasje TG2 Takstein har stedvis mosevekster, det er behov for vask. TG2 Teglskorstein: Grunnet alder settes tilstandgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstandgrad TG2 er satt, grunnet alder og tilstand på befaringsdagen. Det er gamle fuktmerker på skorstein. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler håndreke på veggsiden i trapp. TG2 Hjemmelshaver opplyser at terrassedekket mangler tilstrekkelig understøtting. TG2 Hjemmelshaver skal monterte støttesøyler som understøtting til terrassen før salg.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da Hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det er ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv med noe motfall fra badekar til terskel, det ble målt 15 mm fra toppen av sluk til terskel. TG2
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Rør og avløp ser ut til å være fra flere årganger og noe av røropplegget i kjeller er fra ukjent år. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er ikke montert til en waterguard eller vannstopper, dette anbefales. Det ble regissert avdrypp fra returventil ned på kjellergulv og synlig rust på nedre del av varmtvannsbereder. TG2 Det må utføres service på varmtvannsbereder av en sertifisert rørlegger. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at varmtvannsberedere er antatt å ha passert mer en halvparten av sin forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det setningsprekker på baksiden av boligen og små riss og sprekker i grunnmur under terrassen. TG2</p> <p>Det mangler klemlist på grunnmursplast på baksiden av boligen, disponibel for fuktinntrenging. TG2</p> <p>Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres fuktinntrenging i krypekjeller og saltutslag stedvis i krypekjeller. TG3, Se også punkt 1.2.</p> <p>Det må anlegges dreneringssystem på boligen i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	<p>Det mangler fuktsperre mot grunn og tettsjikte til grunn. TG3</p> <p>Det ble fuktsøk yttervegger og gulv i kjeller og avdekket høye fuktverdier, det også synlig saltutslag på vegger og gulv. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-