



**Enebolig**  
Nybakveien 38 A  
2013 Skjetten



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 06/09/2024

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:

TG 0	<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>
TG 1	<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>
TG 2	<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>
TG 3	<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>
TG iu	<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:75, Bnr: 74
<b>Hjemmelshaver:</b>	Anna Marie Hauge
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	732,6 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 16 777.- i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1964

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

03.09.2024

Oppholdsvær og 16 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.

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

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

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

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

**Oppdragsgiver:**

Anna Marie Hauge

**Tilstede under befaringen:**

Ingun Steen Møller og Arne møller

**Fuktmåler benyttet:**

MMS2 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført i 1964, eneboligen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong. Siporex elementer med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag og støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold med flere strakstiltak.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god 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 panelovner i øvrige rom og peisovn i stue 1.etasje.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 03.09.2024.

Megler (meglerpakken) 04.09.2024.

Ferdigattest for garasjen den 17.11.1971.

Ferdigattest for garasjen den 09.10.1980.

Ferdigattest for eneboligen den 30.06.1969.

Byggetegninger fra 1964, 1970 og 1979.

Tilsynsrapport brann- og redningsvesen IKS den 02.03.2021.

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

1.etasje vegger: Lakkert trepanel, malt tapet, tapet og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Lakkert trepanel og malt trepanel.

1.etasje gulv: Parkett, fliser og linoleumsbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malt tapet, tapet og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Lakkert trepanel og malt trepanel.

2.etasje gulv: Linoleumsbelegg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entre/gang og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom og toalettrom:

Vegger, tak/himlinger og gulv i boligen fremstår med en del alder og bruksslitasje, Merker etter gamle veggfester og bilder, knirk i gulv og trapp, små fuktsveller og slitemerker på samtlige gulv, og små merker i tak/himlinger. TG2

Innvendig lakkert trapp med lakkerte trinn og sidevang med rekkverk og håndrekk på begge sider.

Stedvis knirk og slitemerker på overflaten, alder og bruksslitasje. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje og 2.etasje. søkt normale verdier. TG1

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

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom i 2.etasjer på 25mm.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av Linoleum er 15 - 25 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:**

Da verge selv ikke har bodd i boligen er det lite og noe manglende opplysninger om endringer gjort etter byggeår.

**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	52	2			52	
2.etasje	24				24	
SUM BYGNING	76	2	0	0	76	0
SUM BRA	78					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje med bod		30				
Uthus		8				
SUM BYGNING	0	38	0	0	0	0
SUM BRA	38					

**BRA-i:**

76m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom og toalettrom.

**BRA-e:**

40m<sup>2</sup>.

Integrert bod med utvendig adkomst.

Garasje med bod.

Uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje 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/>. 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: 76m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning 52m<sup>2</sup>.

2.etasje: Gang med trapp, soverom og toalettrom 24m<sup>2</sup>.

BRA-e: 40m<sup>2</sup>.

Integrert bod med utvendig adkomst 2m<sup>2</sup>.

Garasje med bod 30m<sup>2</sup>.

Uthus 8m<sup>2</sup>.

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

Sum BRA: 116m<sup>2</sup>.

Integrert bod med utvendig adkomst 2m<sup>2</sup>.

Garasje med bod 30m<sup>2</sup>.

Uthus 8m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning 52m<sup>2</sup>.

2.etasje: Gang med trapp, soverom og toalettrom 24m<sup>2</sup>.

TBA: 0m<sup>2</sup>.

P-rom: 76m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning 52m<sup>2</sup>.

2.etasje: Gang med trapp, soverom og toalettrom 24m<sup>2</sup>.

S-rom: 0m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde kjellerbod (matbod) 1,01m, kjelleretasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,47m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasjer 0,84m - 2,25m.

2.etasje har skråhimling som ikke er måleverdig på deler av gulvarealer som skyldes skråtak, det oppgis som en tilleggsinformasjon.

GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 24m<sup>2</sup> + AHL 10m<sup>2</sup> = GUA 34m<sup>2</sup>.

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 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.

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 med bod på 30m<sup>2</sup> oppført i 1980, garasjen har pulttak tekket med asfaltbelegg, støpt fundament til grunn, yttervegger i pusset og malt lettklinkerbetong, manuell vippeport og malt ytterdør.

Det settes ikke tilstandsgrad for garasjen og utebod. TGIU

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

Det er små riss i yttervegger og skade på grunnmursplast (mangler klemlist).

Det er avflassing av maling og saltutslag på nedre del av yttervegger,

Det er små avflassing av betongoverflaten og setningsprekker på flere steder.

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

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut til terreng.

Alder og bruksslitasje. TG2

Uthus på 8m<sup>2</sup> er ikke beskrevet eller satt tilstandsgrad på. TGIU

Uthus har en del alder og bruksslitasje.





## **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.

---

06/09/2024



August Magnus

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

**RADON:** 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).

Grunnmur i pusset og malt betong fra byggeår.

Grunnmur fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad 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 har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. 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

**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 fra skrånet hage terrenget inn mot eneboligen. TG2  
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 3** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

Yttervegger i Siporex elementer kledd med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon og beiset/malt stående trepanel kledning fra byggeår isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det mangler musebånd under ytterkledning (ikke ett krav på oppførings dagen).

Det er stedvis mye svertesopp på ytterkledningen rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av maling.

Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

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

Ytterkledning har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Vindskie på den en gavlveggen er montert direkte oppå yttertaket og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 i grenseland til TG3.

Det er råteskade i vindskie, utskifting av råteskadet vindskie må påberegnes i nær fremtid. TG3

**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 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte og lakkerte treframmer har 2-lags isoleringsglass produsert fra år 1994 og 1978.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, vindu i 2.etasje subber i karm og det er små merker i foringer og på gerikter. Det er malt over gummipakkning på enkelte vinduer. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten og mer enn sin forventet levetid.

Ytterdør med malt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige dører med glatt behandlet overflate antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdør og innedører har merker på overflaten og alderslitasje. Dører har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av 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 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med metallplater fra byggeår.  
 Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig fra 2.etasje.  
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, men det er noe nedbøyninger i takmøne. TG2  
 Ytterligere undersøkelser må gjøres.  
 Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2  
 Det mangler ventilering av yttertaket. TG2  
 Det er avflassing av belegget på yttertak. TG2  
 Yttertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.  
 Takrenner har noe nedbygninger og værslitasje. TG2  
 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertekking er 5 - 15 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 iu 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.  
 Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
 Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.  
 Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig fra 2.etasje.  
 Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere undertaket.  
 Undertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres, eventuelt må det etableres inspeksjons mulighet av undertaket med lukk o.l.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak fra byggeår.  
 Det er noe avflassing av belegg på beslag rundt skorstein.  
 Skorstein fremstår i grei stand innvendig, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Peisovn i stue 1.etasje antatt fra byggeår.  
 Peisovn fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad 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 utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

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

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

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

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

## 5. Loft

### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Eneboligen har ingen loftkonstruksjon.

**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 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Utvendig betong trapp med trekkverk på en side.

Det mangler håndrekk på en side i trappen, det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp. TG2

Rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold.

2 stk betong trinn er løstsittende, det anbefales å får festet trinn tilstrekkelig før videre bruk. TG3

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trapper i betong er 15 - 30 år.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad antatt fra tidlig 90/80 tallet inneholder:  
Dusjnise med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og skyvbare dører.  
Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.  
WC på sokkel.  
Utenpåliggende rør, montert på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Det mangler membran på vegger bak fliser TG3, se også punkt 7.1.3.  
Den elektriske baderomsviften fungerer ikke. TG3, se også punkt 10.5.  
Det er stedvis my sverte sopp i vindu og i dusjsone. TG2  
Det er bom (hulrom) under flis ved WC. TG2  
Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran og ventilasjon.

**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.



**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv



- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser fra tidlig 90/80 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2

Det er sprekke, bom (hulrom) og løse fliser ved dørterskel. TG3

Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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



### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 90/80 tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke 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 ingen synlig mansjett, slukrist eller membran i sluk. TG3

Det er ingen synlig membran bak rørføringen på vegg eller under løstsittende fliser, det antas at det ikke er etablert membran. TG3

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

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

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

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.  
Tak/himling: Malt trepanel.  
Gulv: Linoleumsbelegg.

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår inneholder:  
Kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og skuffer.  
Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.  
Hvitevarer: Komfyr med koketopp og frittstående kombi kjøleskap.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut (fungerer ikke). Se punkt 10.5.  
Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 10.2.  
Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkken benken.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.  
Det er ikke montert komfyrvakt. (Ikke ett krav fra byggeåret).  
Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har mye alder og bruksslitasje. TG2  
Kjøkkeninnredning har passert mer enn sin forventede levetid.

**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 omlegging av tapet er 6 - 10 år.

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



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjellerbod (matbod)

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Vegger: Malt betong.

Tak/himling: Ubehandlet betong.

Det er små riss og setningssprekker på yttervegg. TG2

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

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



#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Betonggulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

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

**TG 2** 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 avdekket høye fuktverdier, TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.



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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på bad og på toalettrom.

Sluk på bad.

Stoppekran plassert på bad og under kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin på bad.

Utekran.

Det ble ikke funksjonstestet vann og avløp grunnet at vannet var skrudd av på befaringsdagen. TGIU  
Ytterligere undersøkelse må gjøres.

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under servant på bad. TG2

Rør oppheng er fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

**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.

**TG iu** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 2010/2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 L plassert under kjøkkenbenk koblet til waterguard.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, grunnet at vannet var koblet av på befaringsdagen var det ikke mulighet for å inspisere varmtvannet.

Ytterligere undersøker må gjøres. TGUI

**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 panelovner i øvrige rom og peisovn i stue 1.etasje.

Panelovner og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

- Anlegget ble sist fornyet i
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og vindusspalter, elektrisk ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ett behov for rens av ventiler og avtrekksrør. TG2

Etter funksjonstesten av kjøkkenvifte og baderomsviften avdekkes det at disse ikke fungerer, TG3 det må påberegnes å utskifte begge avtrekksviftene.

Generelt:

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i stue.  
Skrusikringer.  
6 fordelingskurser

Hjemmelshaver eller verge fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

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 er kabler som ikke er festet tilstrekkelig i kjellerbod.

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

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

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

---

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



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

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

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

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2. Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall fra skrånet hage terrenget inn mot eneboligen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu i 2.etasje subber i karm og det er små merker i foringer og på gerikter. Det er malt over gummipakkning på enkelte vinduer. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten og mer enn sin forventet levetid. Ytterdør og innedører har merker på overflaten og alderslitasje. Dører har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, men det er noe nedbøyninger i takmøne. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2 Det mangler ventilering av yttertaket. TG2 Det er avflassing av belegget på yttertak. TG2 Yttertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2  Takrenner har noe nedbygninger og værslitasje. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert komfyrvakt. (Ikke ett krav fra byggeåret). Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har mye alder og brukslitasje. TG2 Kjøkkeninnredning har passert mer enn sin forventet levetid.
9.1.1	Kjellerbod (matbod) Veggenes og himlingens overflater
	Det er små riss og setningssprekker på yttervegg. TG2
9.1.2	Kjellerbod (matbod) Gulvets overflate
	Betonggulv fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
9.1.3	Kjellerbod (matbod) Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuksøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	<p>Det mangler musebånd under ytterkledning (ikke ett krav på oppførings dagen).            Det er stedvis mye svertesopp på ytterkledningen rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av maling.            Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2            Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2            Ytterkledning har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Vindskie på den en gavlveggen er montert direkte oppå yttertaket og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 i grenseland til TG3.</p> <p>Det er råteskade i vindskie, utskifting av råteskadet vindskie må påberegnes i nær fremtid. 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. 0 - og 10.000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Det mangler håndrekk på en side i trappen, det er ett krev om håndrekk på begge sider i ett trappeløp. TG2            Rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold.</p> <p>2 stk betong trinn er løstsittende, det anbefales å får festet trinn tilstrekkelig før videre bruk. TG3</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Den elektriske baderomsviften fungerer ikke. TG3, se også punkt 10.5.            Det er stedvis my sverte sopp i vindu og i dusjsone. TG2            Det er bom (hulrom) under flis ved WC. TG2            Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk etter dagens krav til membran og ventilasjon.</p> <p>Det mangler membran på vegger bak fliser TG3, se også punkt 7.1.3.</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.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2            Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er sprekk, bom (hulrom) og løse fliser ved dørterskel. 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. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er ingen synlig mansjett, slukrist eller membran i sluk. TG3            Det er ingen synlig membran bak rørføringen på vegg eller under løstsittende fliser, det antas at det ikke er etablert membran. 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.-
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.

Det er ett behov for rens av ventiler og avtrekksrør. TG2

Etter funksjonstesten av kjøkkenvifte og baderomsviften avdekkes det at disse ikke fungerer, TG3 det må påberegnes å utskifte begge avtrekksviftene.

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.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-