

Enebolig
Vestsidavegen 1204
2162 Brårud



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 20/10/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 11 og 14
Hjemmelshaver:	Reidun Otilie Hofseth dødsbo v/ Frank Arild Hofseth
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 670,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 317,07 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

01.10.2025

Overskyet/regn og 10 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Oppdragsgiver:

Frank Arild Hofseth

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfaltert adkomstområdet, opparbeidet gressplen og noe kupert natur terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over ett plan oppført i 1974. Huset har saltak tekkt med asfaltsingelbelegg, deler med støpt fundament til grunn og resterende i ringmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og støpt betong, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som i fra byggeår med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det ble avdekket flere strakstiltak på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue og på kjøkken, varmepumpe på stue og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 01.10.2025
- Egenerklæringsskjema 28.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 13.03.1974
- Megler (kommunale opplysninger) 06.10.2025

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

- 1.etasje vegger: Malte plater, malt strie, tapet, vinyltapet, malt mur og malt trepanel.
- 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
- 1.etasje gulv: Vinylbelegg og linoleumsbelegg.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet mur.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille (stubbelloft) og malt mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong og fjell.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 3:

Det gjøres oppmerksom på at bad og kjøkken ikke er vurdert under merknad om andre rom, men har egne punkt lengere ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår som i fra byggeår med bruksslitasje, sprekker, slitemerker og knirk i gulv, merker på vegger og tak/himlinger. TG2

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv på vaskerommet og det mangler sluk på gulvet. TG2

Trapp med malte trinn og håndrekke på begge sider ned til kjelleretasjen.

Trappen er bratt, stedvis knirk på enkelte trinn og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Garderobeskap og hyller o.l er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer, søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. 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 i stue på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på stue i 1.etasje.

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av belegg er 15 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er ett dødsbo og hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	125	4		16		
Kjelleretasje		30				
SUM BYGNING	125	34	0	16		
SUM BRA	159					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		33				
Redskapsbod		5				
SUM BYGNING	0	38	0	0		
SUM BRA	38					

BRA-i:

125m2.

1.etasje: Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

BRA-e:

72m2..

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 125m².

1.etasje: Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

BRA-e: 72m².

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje: Dobbelt garasje.

1.etasje: Redskapsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 197m².

1.etasje: Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje: Dobbelt garasje.

1.etasje: Redskapsbod.

TBA: 16m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 112m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue og soverom 4.

S-rom: 47m².

1.etasje: Bod 1, bod 2 og bod 3.

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 0.6m - 2.1m.

Deler av kjelleretasjen har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 33m2 oppført i ukjent år. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel, innevegger med trepanel, 1 stk manuell- og 1 stk elektrisk leddport. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttertak har stedvis mye mose og her ett behov for vask i nær fremtid.

Det mangler utkast på nedløp.

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 det er setningssprekker i betongdekket.

Ytterkledning fremstår i god stand, panelkledning og omramminger rundt porter er montert for nærmere terreng å stå disponibel for funktinntrenging.

Det gjøres oppmerksom på at hems/loft ikke ble inspisert grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Redskapsbod på 5m2 oppført i ukjent år.

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsbod. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

20/10/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i støpt betong i fra byggeår.

Grunnmuren fremstår med mye avflassing av puss/maling og har stedvis setningsprekker. TG2

Drenering fra byggeår.

Det er synlig fukt, muggsopp og setningssprekker på kjellergulv og grunnmur, som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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.

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



TG 3 1.2 Krypекjeller

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 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.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via kjelleretasje.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn på hele krypekjelleren, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlige fukt på støpte betongvegger og fjell, som indikerer at drenerende masser ikke fungerer tilstrekkelig. TG3

Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbeloftet i krypekjelleren. TG3

Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).

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

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



TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på baksiden, gavlvegger og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det må påberegnes å etablere drensgrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid.

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

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



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1974 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 er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen og tørrsprekker. TG2

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

Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2

Det er råteskade på flere panelbord rundt boligen, utskifting av råteskadet panelbord 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.

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1976, 1988, 2009, 2010 og 2021. Det ble registrert punktert glass på 2 stk vinduer på befaringdagen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut disse vinduene i nær fremtid.

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

Vindu i kjelleretasjen står fuktutsatt og ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen. TG3

Fuktskader på baderomsvindu. TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering, behandling og vedlikehold.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert i fra nyere dato.

Innvendige dører med glatt behandlet overflate antatt fra flere årganger.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel. Hjemmelshavere opplyser om at asfalttakshingel og takrenner er fra 2008.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlige fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Det er mye mose på yttertaket og yttertaket stort har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2008.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Utkast på nedløp fremsiden av boligen mangler. TG2

Det mangler overligger i takrenner. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak 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 3** 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 påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

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.

Yttertak tekket med asfaltsingelbelegg fra 2008 (i følge hjemmelshavere) og undertak i trekonstruksjon fra 1974.

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

Det er stedvis svertesopp på undertaket. TG2

2 stk elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Det mangler takstige på yttertaket. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing. TGIU

Peisovn på stue og på kjøkken i fra ukjent år.

Peisovner fremstår i grei stand, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



5. Loft

TG 3 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 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 ventilerings av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom.

Det er stedvis svertesopp i undertaket. TG2

Det er noe museekskremitter på isolasjonen på kryploftet. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

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 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 i inngangsparti på 16m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trerampe og trekkverk med rekkverkhøyde på 87cm.

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverket, terrassebord, underside av terrassen og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er mye rust på stålbjelker under terrassen. TG2 i grenseland til TG3

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Vinyltapet.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 1974 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt panelovn.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk.
TG2

Det er synlige fuktskader på vinduet og vinduet har punktert. Se punkt 3.1

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 vinyltapet er 10 - 20 år.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

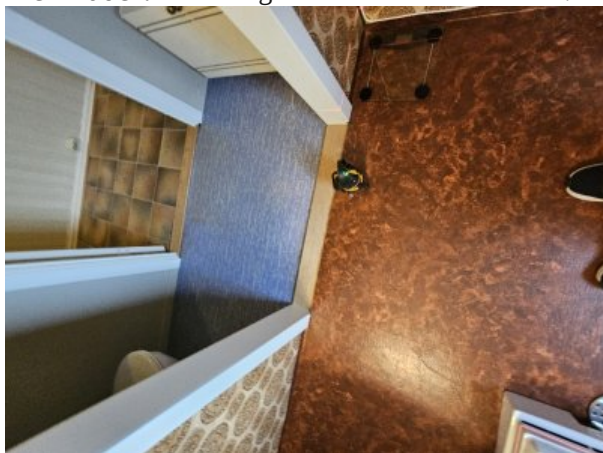
Gulv: Vinylbelegg fra 1974.

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

Det er ikke tilstrekkelig og tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3

Det er sprekk i innehjørne ved vindu. TG3

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

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3

Det er sprekk i innhjørne i gulvbelegget ved vindu. TG3

Det ble ikke foretatt hullboring, da det avdekkes at membranen ikke er tilstrekkelig tett. Det må påberegnes å oppgraderes membran i nær fremtid.

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

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1974

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 plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Linoleumsbelegg.

Kjøkken fra 2009 i følge hjemmelshavere inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopper og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje. TG2

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

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet mur.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille (stubbeloft) og malt mur.

Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2

Det er synlig muggsopp på røroppheng i stubbeloftet. TG3

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

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

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

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

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Ubehandlet betong og fjell.

Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete hvor det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalget steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament og dreneringsvik. TG3.

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

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS**TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på toalettrom.
- Sluk i på bad.
- Stoppekran plassert på i kjellerbod
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det registres avdrypp fra kran på vaskerom. TG3 Det anbefales service av VVS systemet i boligen av en godkjent rørlegger ved eierskiftet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2

Avløp- og vannrør er fra 1974 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

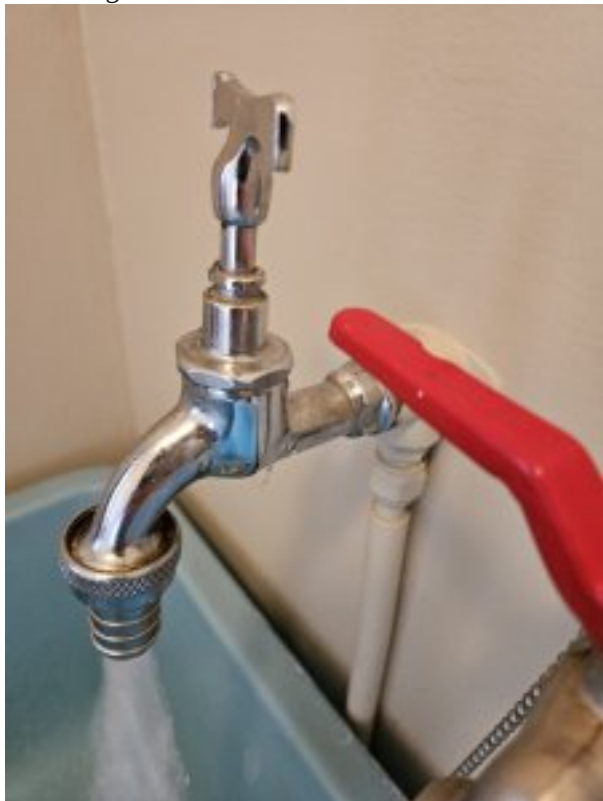
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsbereder på 194 L plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue og på kjøkken, varmepumpe på stue og panelovner på enkelte rom.

Det er nedgravet oljetank på eiendommen som i dag ikke er i bruk. TGIU Ytterligere undersøkelse må gjøres.

Panelovner, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU.

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering via vegggluker og naturlig avtrekker på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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

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 ukjent år

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 8 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

Lys på loftet fungerte ikke på befaringsdagen og det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjelleretasjen.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen eller garasjen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverket, terrassebord, underside av terrassen og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er mye rust på stålbjelker under terrassen. TG2 i grenseland til TG3 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vegger, innredning og tak/himling fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk. TG2 Det er synlige fuktskader på vinduet og vinduet har punktert. Se punkt 3.1
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2 Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren fremstår med mye avflassing av puss/maling og har stedvis setningsprekker. TG2 Det er synlig fukt, muggsopp og setningssprekker på kjellergulv og grunnmur, som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn på hele krypekjelleren, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2 Det er synlige fukt på støpte betongvegger og fjell, som indikerer at drenerende masser ikke fungerer tilstrekkelig. TG3 Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbeloftet i krypekjelleren. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på baksiden, gavlvegger og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen og tørrsprekker. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Ytterkledningen er montert for nærmeste grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2 Det er råteskade på flere panelbord rundt boligen, utskifting av råteskadet panelbord må påberegnes i nær fremtid. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte innedører subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering, behandling og vedlikehold. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vindu i kjelleretasjen står fuktutsatt og er ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen. TG3 Fuktskader på baderomsvindu. TG3 Det ble registret punktert glass på 2 stk vinduer på befaringsdagen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut disse vinduene i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	Det er mye mose på yttertaket og yttertaket har stort behov for vask. TG2 Utkast på nedløp på fremsiden av boligen mangler. TG2 Det mangler overligger i takrenner. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er stedvis svertesopp på undertaket. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid. Se estimert kostnad under punkt 4.1
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er stedvis svertesopp i undertaket. TG2 Det er noe museekskremer på isolasjonen på krypeloftet. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid. Se estimert kostnad under punkt 4.1
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke tilstrekkelig og tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3 Det er sprekk i innhjørne ved vindu. TG3 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det er ikke tilstrekkelig tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3 Det er sprekk i innhjørne i gulvbelegget ved vindu. TG3 Det ble ikke foretatt hullboring, da det avdekket at membranen ikke er tilstrekkelig tett. Det må påberegnes å oppgraderes membran i nær fremtid.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2 Det er synlig muggsopp på røroppheng i stubbeloftet. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete hvor det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekket høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament og dreneringsvik. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, stubbeloftet og yttervegger hvor det avdekket høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2 Avløp- og vannrør er fra 1974 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det registres avdrypp fra kran på vaskerom. TG3 Det anbefales service av VVS systemet i boligen av en godkjent rørlegger ved eierskiftet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000