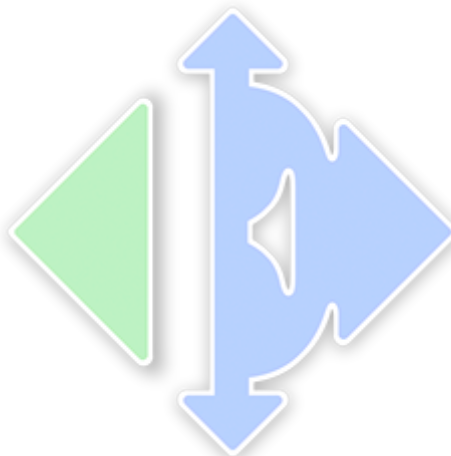


Enebolig  
Brennlia 18  
2080 Eidsvoll



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 20 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 2  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 4  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 26/05/2025

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:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:15, Bnr: 222                            |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Vidar Engen dødsbo v/ Advokat Randi Haukebø |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                             |
| <b>Festenr:</b>              |                                             |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                             |
| <b>Tomt:</b>                 | 964 m²                                      |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                         |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig                                   |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                                   |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                                   |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001     |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 18 782,30 i 2024                         |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke fremlagt                               |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke fremlagt                               |
| <b>Byggeår:</b>              | 1990                                        |

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

08.05.2025

Oppholdsvær og 15 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

**Forutsetninger:**

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer 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.

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

Representant for hjemmelshaver ga muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Oppdragsgiver:**

Advokat Randi Haukebø

**Tilstede under befaringen:**

Einar Engen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over 2 plan og underetasje oppført i 1990. Huset har valmtak tekket med takstein, deler av underetasjen har støpt fundament og resterende har ringmur i LECA, grunnmur i pusset LECA, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i ok stand, men det er behov for oppgradering av begge bad og boligen har en del alder og bruksslitasje. Det ble registret 4 stk punkterte takvinduer i loftetasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og på vaskerom, peisovn i stue og panelovner på enkelt rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 08.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 13.05.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 08.05.1990

Da dette er et dødsbo og representant for hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.



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

Loftvegger: Lakkert trepanel og våtromsplater.

Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel.

Loftgulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Tapet, malte plater, våtromsplater, lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.

1.etasje tak/himlinger: Male tak-ess plater og ubehandlet trepanel.

1.etasje gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, ubehandlet LECA og ubehandlet strie.

Underetasje tak/himling: Malte tak-ess plater og synlig etasjeskiller.

Underetasje gulv: Malt betong og ubehandlet betong.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

1.etasje: Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, toalettrom, stue 2, bod og kjølerom:

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

Lakkert tretrapp opp til loftetasjen.

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

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 etasjen og loftetasjen, der det ble 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 loftstue i loftetasjen på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje.

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

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

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

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

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

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Da dette er et dødsbo og representant for hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon 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 m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Loftetasje  | 57    |       |       |     |                      |                      |
| 1.etasje    | 123   |       |       | 52  |                      |                      |
| Underetasje |       | 74    |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 180   | 74    | 0     | 52  |                      |                      |
| SUM BRA     | 254   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

180m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

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

**BRA-e:**

74m<sup>2</sup>.

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

BRA-i: 180m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

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

BRA-e: 74m<sup>2</sup>.

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

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

Sum BRA: 254m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

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

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

TBA: 52m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda, balkong og terrasse.

P-rom: 169m<sup>2</sup>

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad og soverom 3.

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

S-rom: 85m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Omkleddnings garderobe.

1.etasje: Bod og kjølerom.

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i loftetasjen fra 0.86m - 2.22m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i bod 1 og 2 i underetasjen fra 2.10m - 2.20m.

Loftetasjonen har skråhimling på alle rom, hvorav deler av gulvarealer ikke måleverdig som skyldes lav takhøyde. GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 57m<sup>2</sup> + AHL 36m<sup>2</sup> = GUA 93m<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.

Deler av bod i underetasjen er også en del av krypekjeller, men delen av boden som brukes til lagring er ført opp i rapporten som BRA-e grunnet rommets bruk på befaringsdagen.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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:**

Intrigert dobbel garasje på 30m2. Garasjen har valmtak teknet med takstein fra byggeår, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA blokker, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, Ytterdører og 2 stk leddporter.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

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

Yttertak er fra byggeår og fremstår med mosevekster og noe værslitasje.

Det mangler snøfanger på hele yttertaket.

Ytterkledning fremstår i ok stand, men har stedvis mye svertesopp og deler av ytterkledning er monter for nærme grunn (står fuktutsatt).

Det er stedvis setningssprekker i støpt betongdekket.

Det ble fuktsøkt forhøye fuktverdier på betongdekket i garasjen og i boder, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Garasjen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Uthus har en takhøyde på 1.82m, uthus har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. 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](http://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.

26/05/2025



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 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 over marin leire.

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 LECA fra byggeår.

Det er stedvis avskalling av puss på grunnmur og små setningssprekker stedvis. TG2

Drenering fra byggeår.

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

Dreneringen ble kontrollert på innside av krypekjeller i underetasjen, hvor det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på støpt kjellergulv og

nedre del av panelvegger i kjellerbod. Det er også synlig saltutslag på nedre del av LECA ringmur i krypekjeller. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Det er kun synlig konotteplast på en del av garasje grunnmur, ingen synlig konotteplast ellers. 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.





Det er ikke 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 tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst via bod i underetasjen.

Det er synlige fukt under plasten og saltutslag på LECA vegger. TG2

Kapillært oppsug kan komme fra vannårer i fjell/terreng og antatt manglende fuktsperre (plast) under støpt fundament i boder.

Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år

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



Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. 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 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1990 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 stedvis mye svertesopp på ytterkledningen, hjemmelshavers representant opplyser om at ytterkledningen skal vaskes før salg.

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

Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i normalt grei stand.

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

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

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



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte/lakkerte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015.

Koblet vinduer i kjelleretasjen med malte trerammer, har enkelt glass antatt fra byggeår.

Det ble registrert 4 stk punkterte og fuktutsatte takvinduer i loftetasjen. TG3 Det anbefales å bytte takvinduer i nær fremtid.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Alle vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra 1990.

Innvendige malte/lakkerte fyllingsdører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, noen dører subber litt i karm men eller fremstår dører i normalt grei stand. 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 lakkering av tredører er 2 - 6 år.

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

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



#### 4. Tak

##### **TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtak tekket med takstein fra 1990.

Befaring ble utført fra bakkeplan og kneloft.

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

Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1990.

Det er ble registret noen nedbøyninger i takrenner og det mangler overliggere. TG2

Det er glipper i takrenne skjøter og frost sprengte nedløp, TG3 utskifting av takrenner og nedløp må påberegnes i nær fremtid.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



**TG 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 påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

---

Yttertak tekket med takstein og undertak med suplater fra 1990.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra kneloft.

Da deler av undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra loftetasjen fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Se punkt 3.1.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Brannmur i 1.etasje har noe riss/sprekker. TG2

Det anbefales å kontakte det lokal brann-og feievesen for inspeksjon av skorsteinen.

Peisovn i stue i 1.etasje antatt produsert fra byggeår. 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 omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

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

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

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



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kneloft via vegg luker i stue og på soverom i loftetasjen.

Befaring ble tatt inne på kneloft.

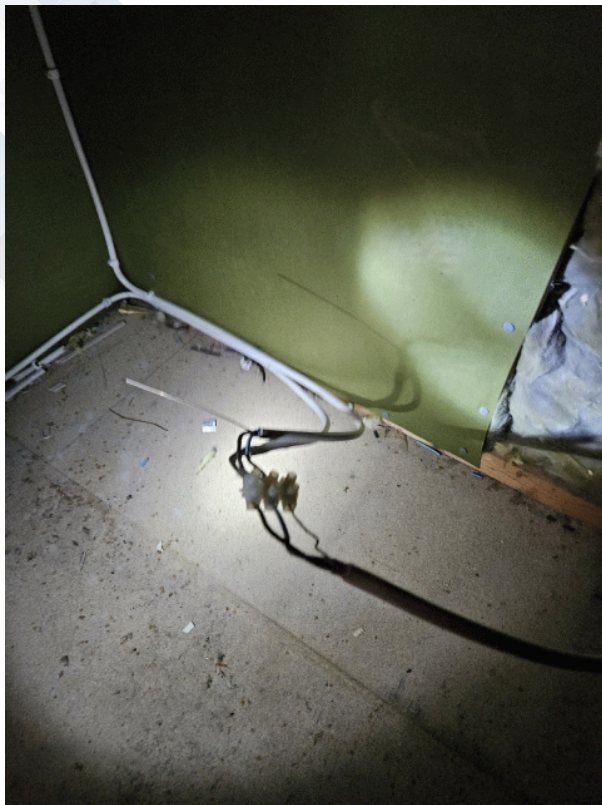
Det er fuktskjolder ved ventilasjonsaggregat. TG2

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilkoblet på kneloftet. TG2

Det mangler fuglbånd i gesims. TG2

Ellers fremstår loftene i normalt grei stand.

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



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 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 ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 5m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det mangler håndrekk i trapp.

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

Balkong på 3m2 med adkomst via soverom oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

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

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

Terrasse på 44m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 87cm.

Det mangler tilstrekkelig understøtte i trapp. TG2

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

Det er skader på flere av pilarer/støtter under terrassen, TG2 det må påberegnes å utbedre skader på understøtter i nær fremtid.

Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

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

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

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





## 7. Våtrom

### 7.1 Bad loftetasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1990 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Opplegg for badekar.
- Dusjnisje med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår vegger, innredning og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

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

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

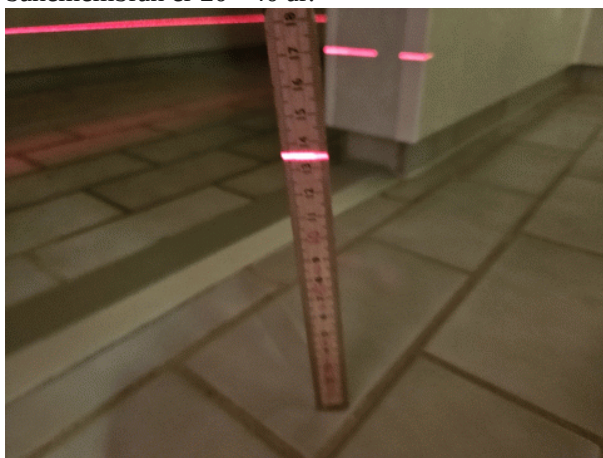
Gulv: Fliser med varmekabler fra 1990.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), det ble målt noe motfall mot dørterskel. TG2

Flisegulv fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente. TG2

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

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



### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Våtromsplater og membran under flisegulvet har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (loftstue) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

## 7.2 Bad 1.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1990 inneholder:

- Servantseksjon med malte profilerte fronter og 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Dusjnische med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.

Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2  
 Vinduet er montert nærme sprutsone og står fuktutsatt. TG2

**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 iu 7.2.2 Overflate gulv

Gulv: Fliser med varmekabler.

På befaringsdagen var det lagt laminatgulv over fliselagt gulv, noe som gjorde det umulig å inspisere gulvet tilstrekkelig på befaringsdagen. Etter befaringsdagen er laminatgulvet fjernet, men det er ikke inspisert. Det er ukjent om varmekabler under flise lagt gulv fungerer i dag, og det anbefales å gjennomføre tester for å kontrollere om de fungerer som de skal. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

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

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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 membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membransløsningen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er skadet støp rundt sluk, TG2 utbedring må påberegnes i nær fremtid.

Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom, da det ligge strøm i vegg og ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

**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



### 7.3 Vaskerom 1.etasje

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.



Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra 1990 inneholder:

- Vegghengt utslagsvask med ett-greps blandeblender.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom 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 2 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er 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 med varmekabler fra 1990.

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 sin forventet levetid og det er stedvis knirk. TG2

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

### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 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 1990

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malt tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 1990 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramisk koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med alder og bruksslitasje. TG2

Parkettgulv har stedvis glipper, knirk og små fuktsveller. 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 sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, ubehandlet LECA og ubehandlet strie.

Underetasje tak/himling: Malte tak-ess plater og synlig etasjeskiller.

Vegger og tak/himlinger fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje, synlig svertesopp på strievegger i bod og synlig fukt på nedre del av panelvegger i bod. TG2

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

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

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

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Malt betong og ubehandlet betong.

Det er stedvis små setningssprekker i støpt betongdekkete. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 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 det ble avdekket forhøyde fuktverdier på støpt betongdekket og nedre del av panelvegger i bod. TGIU

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og nedre del av panelvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2  
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.



## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad i loftetasje og på toalettrom i 1.etasje.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert på under kjøkkenbenk og i krypekjeller.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på enkelte kobberrør. TG2

Det mangler tilstrekkelig isolering på avløpsrør i krypekjeller. 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.

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 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 198 L plassert i bod i 1.etasje med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Det ble registret noe fukt på gulv, hjemmelshavers representant tror dette kom fra utbedringen av berederen som var tidligere i år. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**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 1990

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og på vaskerom, peisovn i stue og panelovner på enkelt rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Det er ukjent om varmekabler under flise lagt gulv fungerer i dag på bad i 1.etasje, og det anbefales å gjennomføre tester for å kontrollere om de fungerer som de skal. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2



**TG iu** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1990  
Det var sist inspisert i ukjent år  
Det var rengjort i ukjent år  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, naturlig ventilerings på bad og vaskerom.  
Kjøkkenventilator mekanisk styring til begge bad.

Anlegget ble ikke inspisert grunnet at anlegget ikke var påskrudd på befaringsdagen, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshavers representant opplyser om at det har vært problemer med anlegget og at anlegget ikke har blitt brukt på lang tid.

Det anbefales service på anlegget før det tas i bruk.

Det er synlig fuktskjolder under ventilasjonsaggregat på kneloftet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger.  
Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkkenventilatoren og mekaniske anlegget 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 ett 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:** Anlegget ble ikke inspisert grunnet at anlegget ikke var påskrudd på befaringsdagen, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshavers representant opplyser om at det har vært problemer med anlegget og at anlegget ikke har blitt brukt på lang tid.

Det anbefales service på anlegget før det tas i bruk.

Det er synlig fuktskjolder under ventilasjonsaggregat på kneloftet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger.  
Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkkenventilatoren og mekaniske anlegget 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 ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.



## 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 1990

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg i kjøkken 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 15 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i bod 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 3. plassert på vegg i bod underetasjen.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 5 fordelingskurser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

Stikkontakt utvendig på terrasse er ikke godkjent for utvendig bruk.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilstrekkelig tilkoblet på kneloft.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskapet i underetasjen. Det anbefales å få brann tettet i nær fremtid.

Det mangler vegglokk over koblingsboks over garderobeskap på soverom.

Deler av den elektriske installasjonen ser ufagmessig oppført ut, og det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er ukjent om varmekabler under flise lagt gulv fungerer i dag på bad i 1.etasje.

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

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

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

---

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert 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.

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

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

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.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen.

Det blir opplyst om at markisene skal være fjernet i forbindelse med vaskingen og ikke satt opp igjen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Se punkter i rapporten.



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Det er stedvis avskalling av puss på grunnmur og små setningssprekker stedvis. TG2<br>Dreneringen ble kontrollert på innside av krypekjeller i underetasjen, hvor det ble fuktsøkt forhøyet fuktverdier på støpt kjellergulv og nedre del av panelvegger i kjellerbod. Det er også synlig saltutslag på nedre del av LECA ringmur i krypekjeller. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.<br>Det er kun synlig konotteplast på en del av garasje grunnmur, ingen synlig konotteplast ellers. TG2                                                       |
| 1.2                             | Krypekjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Det er synlige fukt under plasten og saltutslag på LECA vegger. TG2<br>Kapillært oppsug kan komme fra vannårer i fjell/terreng og antatt manglende fuktsperre (plast) under støpt fundament i boder.<br>Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2<br>Det stedvis mye svertesopp på ytterkledningen, hjemmelshavers representant opplyser om at ytterkledningen skal vaskes før salg.<br>Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2<br>Deler av ytterkledningen er montert for nærmere grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | Det er fuktskjolder ved ventilasjonsaggregat. TG2<br>Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilkoblet på kneloftet. TG2<br>Det mangler fuglbånd i gesims. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | Det mangler tilstrekkelig understøtte i trapp. TG2<br>Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.<br>Det er skader på flere av pilarer/støtter under terrassen, TG2 det må påberegnes å utbedre skader på understøtter i nær fremtid.<br>Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.<br>Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 |
| 7.1.1                           | Bad loftetasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2<br>Ellers fremstår vegger, innredning og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7.1.2                           | Bad loftetasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), det ble målt noe motfall mot dørterskel. TG2<br>Flisegulv fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.1.3                           | Bad loftetasje Membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2<br>Ukjent membranslusing, ytterligere undersøkelser må gjøres.<br>Våtromsplater og membran under flisegulvet har passert mer enn sin forventet levetid. TG2<br>Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.2.1                           | Bad 1.etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2<br>Vinduet er montert nærmere sprutsone og står fuktutsatt. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.2.3                           | Bad 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2</p> <p>Ukjent membranslusing, ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Membranslusingen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er skadet støp rundt sluk, TG2 utbedring må påberegnes i nær fremtid.</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.</p>                                                                |
| 7.3.1 | Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | <p>Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2</p> <p>Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.3.2 | Vaskerom 1.etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | <p>Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid og det er stedvis knirk. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.3.3 | Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | <p>Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2</p> <p>Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.</p>                                                                                                                                                                                              |
| 8.1   | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | <p>Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med alder og bruksslitasje. TG2</p> <p>Parkettgulv har stedvis glipper, knirk og små fuktsveller. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9.1.1 | Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Veggene og himlingens overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <p>Vegger og tak/himlinger fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje, synlig svertesopp på strievegger i bod og synlig fukt på nedre del av panelvegger i bod. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9.1.2 | Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Gulvets overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | <p>Det er stedvis små setningssprekker i støpt betongdekkete. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9.1.3 | Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | <p>På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket forhøyde fuktverdier på støpt betongdekket og nedre del av panelvegger i bod. TGIU</p> <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og nedre del av panelvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> |
| 10.1  | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Det er noe korrosjon (irr) på enkelte kobberrør. TG2</p> <p>Det mangler tilstrekkelig isolering på avløpsrør i krypekjeller. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.2  | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2</p> <p>Det ble registret noe fukt på gulv, hjemmelshavers representant tror dette kom fra utbedringen av berederen som var tidligere i år. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p>                                                                                                                                                                                      |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Alle vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2</p> <p>Noen dører subber litt i karm men eller fremstår dører i normalt grei stand. TG2</p> <p>Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2</p> <p>Det ble registret 4 stk punkterte og fuktutsatte takvinduer i loftetasjen. TG3 Det anbefales å bytte takvinduer i nær fremtid.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-</p> |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | <p>Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2</p> <p>Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2</p> <p>Det er ble registret noen nedbøyninger i takrenner og det mangler overliggere. TG2</p> <p>Det er glipper i takrenne skjøter og frost sprenge nedløp, TG3 utskifting av takrenner og nedløp må påberegnes i nær fremtid.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-</p>                                                                                                                            |