

Enebolig
Ulvestufaret 2 B
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/09/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Kjetil Aamot og Lise Karine Lundgård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1145 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende og LNFR Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 230,22 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1992

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

18.09.2025

Overskyet/regn og 13 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

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

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

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

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Kjetil Aamot og Lise Karine Lundgård

Tilstede under befaringen:

Kjetil Aamot

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med belegningsstein i ankomstområde med opparbeidet gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1992. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset/malt LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré og på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe, panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 23.09.2025
- Egenerklæringsskjema 11.09.2025 og 25.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.09.2025
- Salgsoppgave med verdi - og lånetakst 07.02.2013
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 28.08.2018, 22.01.2022, 14.10.2019, 20.03.2020 og 17.02.2021
- Samsvarserklæring utført av Sæther Elektriske AS 03.03.2013
- Tillatelse til tiltak bruksendring og og fasadeendring 15.09.2025
- Tilsynsrapport 20.04.2019
- Ferdigattest endring av kjelleretasje 17.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 02.07.1992

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

1.etasje vegger: Malte plater, malt mur, malt gips, fliser, ubehandlet trepanel, tapet og malte MDF plater.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Parkett, fliser, microsement og vinylbelegg.

Underetasje vegger: Malt mur, malt trepanel, malte MDF plater, fliser og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Underetasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod og soverom 1:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det er merker etter gamle veggfester og bilder som er å forventet utifra alder og bruk. TG1

Vegger, tak/himlinger og gulv på vaskerom fremstår som fra byggeår med bruksslitasje, sprekk i vinylbelegg ved terskel, merker på vegger og i tak/himling. TG2

Gulv i øvrige rom fremstår i grei stand, det er små fuktmerker i parkettskjøter, små hakk i microsementen i entre og stedvis knirk. TG2
Det er fliser med bom og sprekk under i mellomgang i 1.etasje. TG2

Trapp med lakkert rekkverk og sidevanger og laminerte trinn.

Trappen fremstår i grei stand, men enkelte trinn har knirk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i gang på 15mm.

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 parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bruksendring i underetasjen i 2025
- Montert ny garasje i 2025
- Oppført nytt bad i 2015 i underetasjen
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2013
- Nye vinduer i 2017 og 2021

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	132			107		
Underetasje	114					
SUM BYGNING	246	0	0	107		
SUM BRA	246					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		47				
SUM BYGNING	0	47				
SUM BRA	47					

BRA-i:

246m².

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

Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

BRA-e:

47m².

1.etasje: Dobbel garasje.

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/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 246m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod, bad og soverom 1.
Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

BRA-e: 47m².

1.etasje: Dobbelt garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 293m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom, mellomgang, bod, bad og soverom 1.
Underetasje: Gang med trapp, bad, bod, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.
1.etasje: Dobbelt garasje.

TBA: 107m².

1.etasje: Terrasse 1, balkong, markplatting og terrasse 2.

P-rom: 221m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, mellomgang, bad og soverom 1.
Underetasje: Gang med trapp, bad, kjellerstue, soverom 2, entré/gang, soverom 3 og hobbyrom.

S-rom: 25m².

1.etasje: Kjølerom og bod.
Underetasje: Bod.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2,32m - 3,98m.

Målt takhøyde i underetasje fra 2.32m - 2.33m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

Dobbelt garasje oppført i 2025, garasjen har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og elbillader.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgard på garasjen. TGIU

Det er små setningssprekker i garasjedekket og det ble måt noe forhøyde fuktverdier på garasjedekket.

Ellers fremstår garasjen i god stand.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

26/09/2025



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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset mur fra byggeår fremstår i grei stand. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ble målt forhøyde fuktverdier på gulv i bod i underetasjen, dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1992 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 innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å innsisere om det er luftespalte under ytterkledningen på fremsiden av boligen, da bedd og steiner ligger direkte inntil ytterkledningen. Dette kan medføre at fukt fra bakken får lettere tilgang til konstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for råte og skader på treverket. Det anbefales å fjerne steiner og jord inntil kledningen, slik at eventuell lufting kan kontrolleres og konstruksjonen får nødvendig beskyttelse mot fukt, se vedlagt bilde. TG2 Dette er ikke en anbefalt løsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er små avflassing av maling på innsiden av vindskier. TG2

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

Ellers fremstår ytterkledningen i 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 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2017 og 2021.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra flere årganger.

Innvendige malte profilerte dører fra 2017 og 2021.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte dører i underetasje subber noe i karm og ytterdør i bod fremstår med mye bruksslitasje. TG2 Ellers fremstår innedører og ytterdører i god stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er 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 ventilerings/lufting.

Valmtak tekket med tegltakstein fra 1992.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.

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

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

Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2

Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1992.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer halvparten enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

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

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

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med tegltakstein og undertak med su-plater fra 1992.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra loft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår.

Skorsteinen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

På befaringsdagen ble det avdekket at teglskorstein og feieluke er innkledd på en eller flere sider i underetasjen. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder i gang inn til innredet rom i 1.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. TG2

Peisovn i stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand. 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 tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein 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 påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i bod i 1.etasje.

Befaring ble tatt fra loftet, med gangbart gulv på deler av loftet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er inspisert fra den gangbare delen av loftet.

Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 ikke 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Terrasse 1 på 11m2 med adkomst via gang i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 92cm.

Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2

Det ble målt ett motfall på 5mm 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.

Trapp i trekonstruksjon med ubehandlet trinn og rekkverk.

Trappen er bratt og smal, trappen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Balkong på 6m2 med adkomst via soverom i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er tørrsprekker, avlassing av beis på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Markplattung i inngangspartiet på 5m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

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

Terrasse 2 på 85m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2

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 mangler rekkverk og håndrekk i trapp. TG2

Uteplass belagt med hellestein antatt fra byggeår.

Det stedvis løse heller. 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 i 1.etasje****TG 2** 7.1.1 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 eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1992 med noe nyere innredning inneholder:

- Dusjnisje med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og svingbare glassdør.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer. (Fra nyere dato)
- WC med innebygd susterne. (Fra nyere dato)
- Vegghengt speilskap med lys.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men fliser og membran er fra 1992 og har passert mer enn sin forventet levetid. 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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser på fliser med varmekabler fra 1992 og 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Det er noe fliser med nivåforskjell i dusjsonen og stedvis lite flisefug. 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 1992

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 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 i sluk. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hullboring, da det ble fuktmålt inne i rørstokkskap inne i bod. 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 fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal 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 i underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2015 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd sisterne.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Kravet til fall var 25mm til sluk. Ellers fremstår gulvfliser i grei stand.

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 2015

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 membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang under trapp) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 11.7 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 fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt trepanel
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt komposittvask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder, og parkettgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. 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 Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Malt mur, malt trepanel, malte MDF plater, fliser og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand. TG1

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

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

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

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

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

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

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

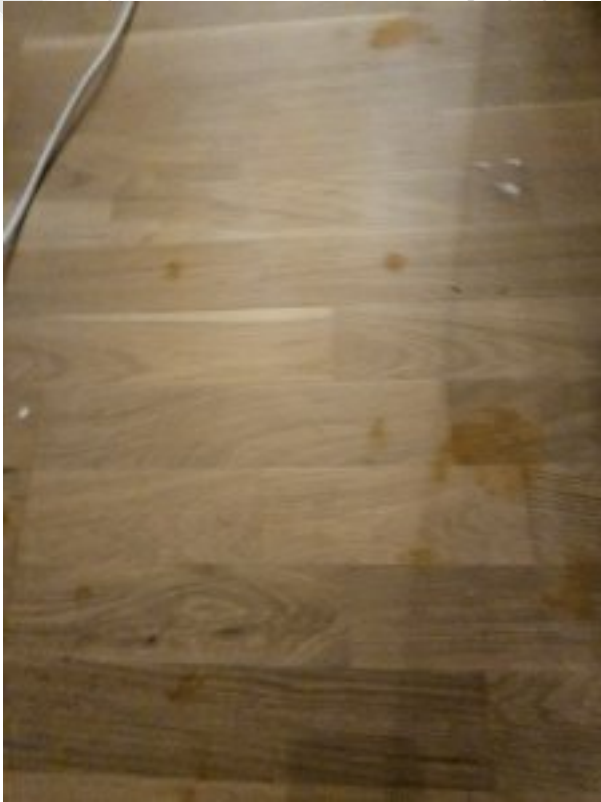
Underetasje gulv: Parkett og fliser.

Flisegulv i bod fremstår med mye malingsøl og parkettgulv i gang har stedvis malingsøl, knirk o.l. 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 utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett 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.

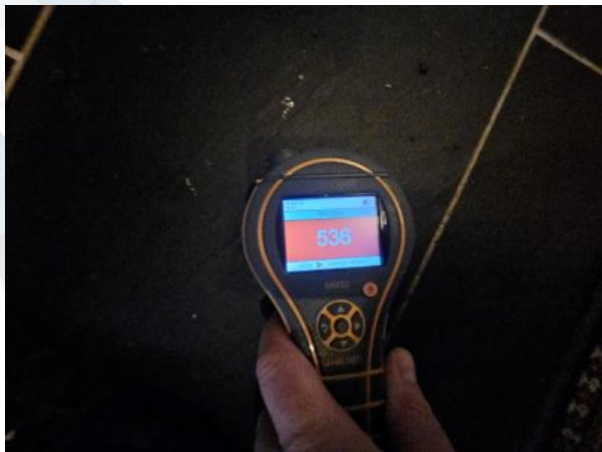
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Det ble fuktsøkt på pusset LECA vegger i bod, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på fliselagt gulv i bod, hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. Dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ellers ble det fuktsøkt normale fuktverdier på resterende gulv i underetasjen.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992 og 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygget systerne på begge bad.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert i bod i underetasjen og under kjøkkenbenk.
- 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 ingen synlig spalte under rørstokkskap i bod eller i garderobeskap. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

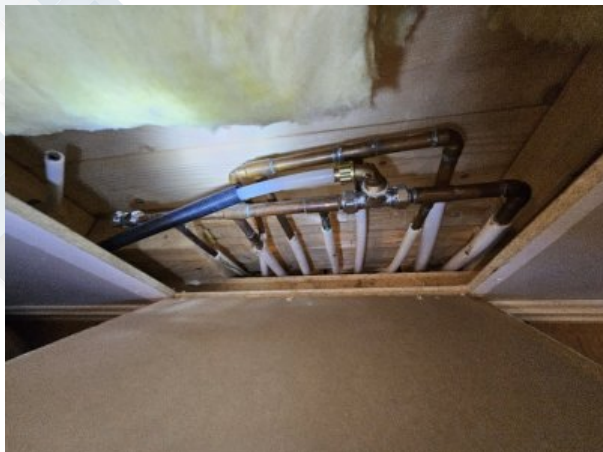
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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 klossetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992/2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv fra 1992 og OSO varmtvannsbereder fra 2015 plassert i garderobeskap.

Plassering av varmtvannsbereder uten lekkasjesikring er ikke en godkjent løsning, TG2

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

Varmtvannsbereder fra 1992 er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré og på begge bad, peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe, panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 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 skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1992

Det var rengjort i 2024

Anlegget ble sist fornyet i 2014 ventilasjonsaggregat

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i 1.etasje, naturlig ventilerings via vegggluker i underetasjen, naturlig avtrekker på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i begge etasjer, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i underetasjen.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og filterbytte ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992/2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 20 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS 28.08.2018, 22.01.2022, 14.10.2019, 20.03.2020 og 17.02.2021, samsvarserklæring utført av Sæther Elektriske AS 03.03.2013 og tilsynsrapport 20.04.2019.

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

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 mangler brannalarm/røykvarsler i underetasjen, hjemmelshaver opplyser om at dette skal monteres før salg.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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 hvordan boligen ser ut i dag.

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Alt av rørarbeider utført av fagfolk, samme med fliser.
- Søknad om bruksendring for bad i kjeller er sendt. Det var opprinnelig lagt opp for bad i kjeller (rørtilføring etc), men ikke realisert på byggetidspunktet. Dette ble senere realisert som planlagt.
- Alt av rørarbeider utført av faglært. Tilkobling til kloakk i 2017
- Nytt ventilasjonsanlegg satt inn 2014 etter lynnedslag. Arbeid utført av fagfolk
- El tilsyn 2019
- Lader til elbil installer ca 2018. Installert av Genial Elektro
- Diverse mindre arbeider som terrasse. Har også satt inn ny utgangsdør samt terassesdør
- Betydelig oppussing av eiendom siste 10 år. Større arbeider i sin helhet utført av håndverkere / tømrerselskaper. Mindre arbeider med egeninnsats, se over. Hovedsakelig er dette andretting av terrasser - Rekkverk, mindre overflatearbeider og generelt vedlikehold
- Bruksendring kjeller. Komplettering av bolig i henhold til opprinnelige tegninger (bad, sov). I tillegg er garasje i kjeller konvertert til kjellerstue.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det gjøres oppmerksom på at det ble målt forhøyde fuktverdier på gulv i bod i underetasjen, dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å inspisere om det er luftespalte under ytterkledningen på fremsiden av boligen, da bedd og steiner ligger direkte inntil ytterkledningen. Dette kan medføre at fukt fra bakken får lettere tilgang til konstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for råte og skader på treverket. Det anbefales å fjerne steiner og jord inntil kledningen, slik at eventuell lufting kan kontrolleres og konstruksjonen får nødvendig beskyttelse mot fukt, se vedlagt bilde. TG2 Dette er ikke en anbefalt løsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er små avflassing av maling på innsiden av vindskier. TG2 Søyler er montert for nærmeste grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte dører i underetasje subber noe i karm og ytterdør i bod fremstår med mye bruksslitasje. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer halvparten enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres. På befaringsdagen ble det avdekket at teglskorstein og feieluke er innkledd på en eller flere sider i underetasjen. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette gjelder i gang inn til innredet rom i 1.etasje. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket (su-platene), TG2 det ble fuktsøkt normale verdier på befaringsdagen. Men det anbefales å overvåke undertaket, da det var fuktskjolder på flere av platene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Terrasse 1: Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2 Det ble målt ett motfall på 5mm 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. Trapp: Trappen er bratt og smal, trappen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Balkong: Det er tørrsprekker, avflassing av beis på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Markplattning: Det er tørrsprekker på terrassebord, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Terrasse 2: Det er tørrsprekker, litt grønske på terrassebord og noe svertesopp på rekkverket, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 1m på oppføringstidspunktet. TG2 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 mangler rekkverk og håndrekke i trapp. TG2 Det stedvis løse heller. TG2
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men fliser og membran er fra 1992 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er noe fliser med nivåforskjell i dusjsonen og stedvis lite flisefug. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Kravet til fall var 25mm til sluk.
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder, og parkettgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2
9.1.2	Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom. Gulvets overflate
	Flisegulv i bod fremstår med mye malingsøl og parkettgulv i gang har stedvis malingsøl, knirk o.l. TG2
9.1.3	Gang, bod, kjellerstue, soverom 2, gang, soverom 3 og hobbyrom. Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på fliselagt gulv i bod, hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, Dette kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn .
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Det er ingen synlig spalte under rørstokkskap i bod eller i garderobeskap. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Plassering av varmtvannsbereder uten lekkasjesikring er ikke en godkjent løsning, TG2 OSO varmtvannsbereder fra 2015 er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11. Varmtvannsbereder fra 1992 er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i begge etasjer, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i underetasjen. Det anbefales rens av avtrekkskanaler og filterbyte ved ett eierskifte.