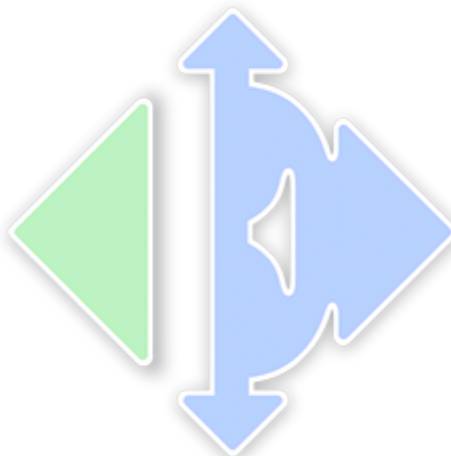


Enebolig
Nannestadvegen 297
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	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:

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:152, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Edith Kolloen Christiansen Kopperudmoens dødsbo v/Kirsten Miriam Bordvik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 129,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei og offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	antatt 1930 - 1940

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

21.05.2025

Oppholdsvær 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, 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.

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

Oppdragsgiver:

Kirsten Miriam Bordvik

Tilstede under befaringen:

Kirsten Miriam Bordvik og søsken

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan og kjelleretasje, oppført ca i 1930 - 1940. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malte eternittplater (asbestplater) antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår generelt i ok stand, men det er behov for oppgraderinger, særlig på bad og kjøkken. I rapporten er det også påpekt enkelte strakstiltak som bør prioriteres, se beskrivelsene og vurderingene for hver bygningsdel. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Eneboligen oppvarmes av varmekabler på bad i 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje. varmpumpe i stue og i gang i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 21.05.2025
- Egenerklæringsskjema
- Megler (kommunale opplysninger) 21.05.2025
- Takst utført i 1981
- Skjøte 12.01.1961
- Takst utført 22.12.1982

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

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

2.etasje vegger: Tapet, malte/lakkerte plater, malt mur, ubehandlet trepanel og våtromsplater.

2.etasje tak/himlinger: Malt strie og malt trepanel.

2.etasje gulv: Malt betong, laminat, vegg til veggteppe og linoleumsbelegg.

1.etasje vegger: Fliser, malt tapet, malt trepanel, malt mur og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel, malte plater, ubehandlet trepanel og malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Vegg til veggteppe, fliser og linoleumsbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og innredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue og stue.

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i normalt grei stand, det noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder, litt heksesot i tak/himlinger i 2.etasje. Stedvis knirk i gulv og bruksslitasje på overflaten. TG2

Det gjøres oppmerksom på at gulvet under tepper og belegg ikke er inspisert, ettersom belegget og vegg-til veggteppet er limt til overflaten. Det er ikke mulig å undersøke tilstanden på gulvet uten å skade det eksisterende belegget/teppe. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Trapp med vegg- til veggteppe og malte håndrekker.

Trinnene har stedvis knirk, og trappen er ganske bratt, noe som kan være utfordrende for enkelte. 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 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i gang i 1.etasje på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg 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 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 ett dødsbo og hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

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 ²	S-Rom m ²
2.etasje	52					
1.etasje	67			9		
SUM BYGNING	119	0	0	9		
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loftetasje uthus		40				
1.etasje uthus		47				
Redskapsbod		6				
SUM BYGNING	0	93				
SUM BRA	93					

BRA-i:

119m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og innredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e:

93m².

Loftetasje uthus: lager rom 1 og lager rom 2.

1.etasje uthus: Vedskjul, lager rom 3 og gang med trapp.

Redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men nevnes likevel i teksten nedenfor kun for orientering.

BRA-i: 119m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og innredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e: 93m².

Loftetasje uthus: lager rom 1 og lager rom 2.

1.etasje uthus: Vedskjul, lager rom 3 og gang med trapp.

Redskapsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 212m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og innredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og stue.

Loftetasje uthus: lager rom 1 og lager rom 2.

1.etasje uthus: Vedskjul, lager rom 3 og gang med trapp.

TBA: 9m².

1.etasje: Entréveranda.

P-rom: 119m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og innredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue og stue.

S-rom: 0m².

Carport er ikke oppmålt og garasje/bod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.21m - 2.12m.

Målt takhøyde i gang i 1.etasje 2.42m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer 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 52m² + AHL 15m² = GUA 67m².

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Lysinnfall via vindu i ett av rommene i 2. etasje, som i dag brukes som soverom er ikke er tilstrekkelig. Rommet mangler godkjenning som oppholdsrom for varig bruk omtales kun som innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 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:

Parkering i garasje (med lav takhøyde), carport og plass for 2 stk parkeringer på eiet tomt.

Uthus over to plan, oppført i ukjent år. Uthus har rom for lagring, garasje/bod med lav takhøyde og carport.

Uthuset er ikke satt tilstandgrad på, uthus er i ganske dårlig forfatning og har ingen vesentlige teknisk verdi.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

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

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

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

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

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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.

26/05/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område 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 og malt betong fra byggeår. (Ingen synlig grunnmursplast/knotteplast)

Det er synlige setningssprekker og små riss på grunnmur stedvis. TG2

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår og man skal være oppmerksom på at de drenerende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det er det store setningssprekker i grunnmuren innvendig, kombinert med skjevheter i kjelleretasjen. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, og det er synlig saltutslag på veggene og gulv som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med drenerende massene/dreneringen TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

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.

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

Deler av kjelleren er krypekjeller med adkomst via kjellerbod.

Det er mye fukt under fuktsperre (plast) mot grunn, hjemmelshaver opplyser at plasten ble lagt der for noen år siden.

Det er store setningssprekker på støpte betongvegger, og det ble målt forhøyde fuktverdier på vegger og gulv. TG3 Ellers fremstår stubbeloft i normalt grei stand.

Se estimert kostnad under punkt 1.1.

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 til 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.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt 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**

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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med malte eternittplater (asbestplater) fra ukjent år antatt 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 skade på en eternittplate på langsiden av boligen og en plate over vindu på gavlvegg. TG2

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Eternittplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Fasadeplater har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Når det gjelder håndtering av asbest, gjøres det oppmerksom på at privatpersoner har anledning til å sanere utvendig asbest på sin egen eiendom, som for eksempel ved egen bolig. Ved slike arbeider er det viktig å følge anbefalte sikkerhetstiltak for håndtering av asbest, som innebærer forsiktighet for å minimere eksponering for helseskadelige fibre. Alternativt kan man engasjere fagpersoner med godkjent kompetanse for å sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av eternittplate er 30 - 50 år.

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

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



3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass i 1.etasje og 2.etasje produsert fra ca 1980, 1990, 2013 og 2024. Koblet kjellervinduer med malte trerammer og ett-lags glass antatt fra byggeår.

Det ble ikke registret 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. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer fra byggeår, 1980 og 1990 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold (utvendig). TG2

Lys innfallet på ett av rommene i 2. etasje, som i dag brukes som soverom er ikke tilstrekkelig. Rommet mangler godkjenning som oppholdsrom for varig bruk og omtales kun som innredet rom i rapporten.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2000 eller senere . TG1

Innvendige dører med glatt behandlet overflate antatt fra byggeår og malte fyllingsdører fra nyere dato.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

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

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og 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 ventiler/lufting.

Saltak tekket med takstein fra ca.1990 i følge hjemmelshaver.

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

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

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

Det er to løstsittende takstein ved mønepanne som ligger oppå beslaget til skorstein. TG2

Ellers fremstår taktekingen i grei stand.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra ukjent år. (Eldre dato).

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger i takrenner, men nedløp fremstår med værslitasje. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer 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 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 glatt takstein fra ca 1990 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

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

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er fuktskjolder på skorsteinen på krypeloft. TG2 Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing av skorstein. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje fra ukjent år.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet antatt alder settes tilstandsgrad TG2.

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før 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 kryp loft.

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kryp loft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryp loft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

Merknader: Utsifting/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.

TBA:

Entréveranda på 3m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Understøtte til trappen gir litt etter når det går i trappen. TG2

Terrassen er belagt med en matte som er stiftet fast, hvilket gjør det umulig å inspisere terrassebordene tilstrekkelig. Det anbefales derfor å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke potensiell skade eller behov for vedlikehold, særlig med tanke på holdbarhet og sikkerhet.

Rekkverk og terrassen generelt har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater og malte plater.

Tak/himling: Malt strie.

Bad antatt fra 1970 tallet inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- Vegghengt stråleovn.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk og dagen krav til membran. TG2

Utlufting fra toalettet føres inn på badet og ender opp rett ved siden av toalettet. Se punkt 10.5.

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 maling av plater er 8- 16 år.

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

Bilde av undersiden av våtromaplaten ved toalettet.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Malt betonggulv antatt fra 1970 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Malt betong på badet har tydelige tegn på slitasje, med avlassinger og oppsprekking som påvirker gulvets estetiske og funksjonelle kvalitet. Overflaten har allerede passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG3

Se estimert kostnad under punkt 7.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling epoksy eller maling er 5 - 9 år

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

Membranen er fra 1970 tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Malt betong har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Malt betong på badet har tydelige tegn på slitasje, med avlassinger og oppsprekking som påvirker gulvets estetiske og funksjonelle kvalitet. TG3

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

Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på gulvet ved sluk, det kan være at sluk har blitt brukt og gulv har blitt vasket, dette kan medføre til forhøyde fuktverdier og gi feil indikering. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før maling av epoksy- eller maling er 5 - 9 år.

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

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



7.2 Bad i 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Ubehandlet trepanel.

Bad fra 2000 inneholder:

- Servantseksjon med servant, ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte skuffer og fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Dusjnisje med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår, og har bruks- og alderslitasje 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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2000.

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

Gulvfliser fremstår i grei stand, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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 2000

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 membranen.

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 hull boring, da stenderfinner varslet om forstyrrelser fra andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller 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 hvem som har utført membranarbeider på badet, 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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2001 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med kokeplater, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. 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, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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 8 - 16 år.

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er 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.

Vegger: Ubehandlet pusset mur.

Tak/himling: Trepanel med synlig bjelkelag.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger og setningsprekker. TG3

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det ikke avdekkes høye fuktverdier. TG1

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.



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.

Gulv: Ubehandlet betong og malt betong.

Det er synlige fuktskjolder, saltutslag på betongdekkete. Det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

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



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som 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 begge bad.
- Sluk på begge bad.
- Stoppekrant plassert i kjellerbod.
- Opplegg for vaskemaskin på begge bad.
- Utekrant. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Rørøppheng er antatt fra 1970 tallet og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2
Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i rørøppheng og rust på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Under visuell inspeksjon av varmtvannsberederen ble det avdekket avdrypp, noe som indikerer mulig lekkasje eller slitasje i systemet. Det anbefales å utføre en grundig service av berederen, inkludert sjekk av ventiler og koblinger. 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 oppvarmes av varmekabler på bad i 1.etasje, peisovn på stue i 1.etasje. varmpumpe i stue og i gang i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmpumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver opplyser at når varmpumper er i drift, kan det oppstå situasjoner hvor sikringen går i sikringsskapet. Dette kan være en indikasjon på at kursene som er tilknyttet varmpumpene har for lav kapasitet. Se også punkt 11.

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe 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 pipe. Se punkt 4.2

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings igjennom veggventiler og noen vinduspalter, naturlig ventilerings på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

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

Utluftingen fra toalettet føres inn på badet og ender opp rett ved siden av toalettet. TG3 Det anbefales å føre dette ut og over yttertaket.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i av nyere dato

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 11 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider eller dokumentasjon på utført el-kontroll i boligen.

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

Hjemmelshaver opplyser at når varmepumper er i drift, kan det oppstå situasjoner hvor sikringen går i sikringsskapet. Dette kan være en indikasjon på at kursene som er tilknyttet varmepumpene har for lav kapasitet, og det må utføres en el-kontroll av det elektriske anlegget.

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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført antatt 1930 - 1940 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Rekkverket rundt trappen i 2.etasje ble målt til 62 cm høyt, kravet er 90 cm høyt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det skade på en eternittplate på langsiden av boligen og en plate over vindu på gavlvegg. TG2 Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Eternittplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Fasadeplater har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Når det gjelder håndtering av asbest, gjøres det oppmerksom på at privatpersoner har anledning til å sanere utvendig asbest på sin egen eiendom, som for eksempel ved egen bolig. Ved slike arbeider er det viktig å følge anbefalte sikkerhetstiltak for håndtering av asbest, som innebærer forsiktighet for å minimere eksponering for helseskadelige fibre. Alternativt kan man engasjere fagpersoner med godkjent kompetanse for å sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer fra byggeår, 1980 og 1990 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold (utvendig). TG2 Dør inn til soverom subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det er to løstsittende takstein ved mønepanne som ligger oppå beslaget til skorstein. TG2 Nedløp fremstår med værslitasje. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Understøtte til trappen gir litt etter når det går i trappen. TG2 Terrassen er belagt med en matte som er stiftet fast, hvilket gjør det umulig å inspisere terrassebordene tilstrekkelig. Det anbefales derfor å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke potensiell skade eller behov for vedlikehold, særlig med tanke på holdbarhet og sikkerhet. Rekkverk og terrassen generelt har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger tak/himling og innredning har aldersslitasje og det må påberegnes å oppgradere bad ved økt bruk og dagen krav til membran. TG2 Utlufting fra toalettet føres inn på badet og ender opp rett ved siden av toalettet. Se punkt 10.5.
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår, og har bruks- og alderslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Gulvfliser fremstår i grei stand, men har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.2.3	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 hvem som har utført membranarbeider på badet, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er synlige fuktskjolder, saltutslag på betongdekkete. Det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Rørappheng er antatt fra 1970 tallet og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2 Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i rørappheng og rust på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Under visuell inspeksjon av varmtvannsberederen ble det avdekket avdrypp, noe som indikerer mulig lekkasje eller slitasje i systemet. Det anbefales å utføre en grundig service av berederen, inkludert sjekk av ventiler og koblinger. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er synlige setningssprekker og små riss på grunnmur stedvis. TG2 Det er det store setningssprekker i grunnmuren innvendig, kombinert med skjevheter i kjelleretasjen. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, og synlig saltutslag på veggene og gulv som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med drenerende massene/dreneringen TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	Det er mye fukt under fuktsperre (plast) mot grunn, hjemmelshaver opplyser at plasten ble lagt der for noen år siden. Det er store setningssprekker på støpte betongvegger, og det ble målt forhøyde fuktverdier på vegger og gulv. TG3
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Malt betong på badet har tydelige tegn på slitasje, med avlassinger og oppsprekking som påvirker gulvets estetiske og funksjonelle kvalitet. Overflaten har allerede passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG3 Se estimert kostnad under punkt 7.1.3.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Malt betong har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Malt betong på badet har tydelige tegn på slitasje, med avlassinger og oppsprekking som påvirker gulvets estetiske og funksjonelle kvalitet. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger og setningsprekker. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuksøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1.
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Utluftingen fra toalettet føres inn på badet og ender opp rett ved siden av toalettet. TG3 Det anbefales å føre dette ut og over yttertaket. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-