

Selveier enebolig
 Fiolvegen 39
 2322 Ridabu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 20/08/2025

Valhallavegen 10
 Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:12, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Stian Holsten
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	809 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024 (16 635,-)
Forsikringsforhold:	Knif trygghet
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1927

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

18.08.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

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

Oppdragsgiver:

Stian Holsten

Tilstede under befaringen:

Stian og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein i adkomstområde. Plenarealer og beplantninger med tildels avgrensede områder av hekk og gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Grunnmur er normalt oppført i naturstein, med pussede flater visuelt utvendig med bærende yttervegger i reisverk eller tømmer, utvendig kledd med stående kledning. Etasjeskillere er vanligvis av trebjelkelag med stubbloftsleire eller tilsvarende som isolasjon. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon i yttervegger og tak og eventuelt mengde med isolasjon. Ytterligere undersøkelser må foretas. Sagspon benyttet i tilstøtende vegg til våtrom. Taket er oppført som saltak tekket med taksteins imiterte blekkplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår greit vedlikeholdt, men med bruks/vær slitasje og aldring av bygningsdeler. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må

tas i betraktning basert på boligens helhetlige tilstand, vurderes nødvendige vesentlige oppgraderinger.

Eldre boliger vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende

standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større

krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn, panelovner og luft til luft varmepumpe.

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.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

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

Gulv: Malt vinylbelegg, laminat, parkett og tregulv.

Vegger: Fliser, smartpanel, pussede flater, slammede flate, trepanel, malt tapet og åpen konstruksjon.

Tak: Takess plater og åpen konstruksjon.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje og 2.etasje.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Gulv generelt fremstår med alder og normal bruksslitasje, knirk i gulv og undergulv, hakk/sår/merker forekommer. Avslutninger av gulv mot tilstøtende vegger/åpninger fremstår stedvis ukomplettert/ikke tildekkende under listverk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 35mm i 1.etasje og 30mm i 2.etasje. Totalt målt 55mm

1.etasje og 76mm i 2.etasje. TG3. Takstmannens prisvurdering ved TG3, kr 300 000++.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil ansås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende

sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Utbedring må sees i sammenheng med helheten av boligen, og vil ikke lønne seg som et enkeltstående utbedringstiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2008 oppgradert delvis elektriske anlegget(utbedret feil, kontrollert og godkjent 01.07.2022 av el-montasje Hamar(Minel) parkettgulv stue, laminatgulv kjøkken, gang og soverom.

MDF smartpanel vegger på stue, kjøkken, og soverom. Takess plater og nytt listverk

Utskiftet inngangsdør 2008

Byttet kjøkken våren 2010.(IKEA)

2011: installert varmepumpe utført av stange energi

2012: byttet vedovn av nyere dato(Nordpeis vega)

2023:oppgradert terrasse foran inngangsparti med liggende spiler. flislagt brannmur med 60*60 flis i stående forbandt.

2024:oppgradert bad med våtromsmaling på gulv og vegger. Ny servant, dusj kabinett og wc.

Byttet til godkjent feieluke pipe. Pipe/ildsteder kontrollert og godkjent av brann/feiervesenet,ble også byttet glass i dør på vedovn.

2025:Malt opp igjen hus og garasje. satt opp ny terrasse(impregnert treverk) ut mot hage i samme mål som den som ble revet.

Arbeid utført med egeninnsats.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	52m ²			30m ²	52m ²	
2. Etasje	37m ²				33m ²	4m ²
SUM BYGNING	89m ²			30m ²	85m ²	4m ²
SUM BRA	89m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utv.bod		19m ²				
SUM BYGNING		19m ²				
SUM BRA	19m ²					

BRA-i:

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

BRA-e:

Utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 89m²

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

BRA-e: 19m².

Utv. bod.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 108m²

1.etasje: Entre, gang/m trapp, bad, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2 og bod.

Utv. bod.

TBA: 30m².

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Carport: 23m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

1.etasje: Entre 2,26m, gang/m trapp 2,37-1,22m, bad 2,24m, kjøkken 2,4m og stue 2,38m.

2.etasje: Gang m/trapp 2,21-1,11m, sov.1 2,34-1,18m, sov.2 2,33m-1,18m og bod 2,31-1,08m.

2.etasje har deler av etasje som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 37m^2 + AHL\ 6m^2 = GUA\ 43m^2$.

Krypkjeller har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 0m^2 + AHL\ 12m^2 = GUA\ 12m^2$.

GARASJE / UTHUS:

Utv. bod plassert med carort ved siden av i rekke med garasje til nabo.

Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd liggende trepanel utvendig. Bemerktes at kledning står delvis ned i terreng og med kort avstand til terreng. Saltak av takkonstruksjon teknet med betongtakstein, bemerkes to forskjellige taksteinstyper fra en side til annen.

Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade. Tilkomst med dør. Gulvet er i store deler tildekket med inventar og annet utstyr på befaringsdag og ytterst begrenset innsisert, bemerkes en sprekk i betonggulv av tilgjengelig overflate. Kledd innvendig med ubehandlede gipsplater. Carport med vesentlig slitasje av betongplate grunnet salt og manglende tilstrekkelig spikerslag for gipsplater. Det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning.

Garasje forøvrig fremstår med alder og bruks-/værsitasje i betraktning. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

20/08/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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

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 morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent kan finnes 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.

Grunnmur med stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Ingen visuell synlig knotteplast langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringdag.

Det har sannsynligvis aldri blitt etablert drenering og sikring mot vann og fuktighet.

Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i visuelt tilgjengelig krypkjeller. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller er inspisert med tilkomst fra luke i gulv på kjøkken. Det er ikke konstatert fuktskader i trevirke. Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i grunnmur av naturstein og betonggulv. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes skader som ikke ble avdekket på befaringdag. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det registreres lufteventiler i grunnmur i deler av resterende del av bolig der ikke var tilkomst til krypekjeller på befaringdag, det var ikke tilkomst til denne krypekjelleren (dersom det eksisterer).

Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

Dårlig lufting, for dårlig fall fra konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i relativt flatt terreng der det er godt fall deler rundt bolig og tilnærmet flatt resterende rundt bolig.

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

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Bærende yttervegger i reisverk eller lignende, utvendig kledd med stående kledning. Tilbygg oppført i 1991 i følge hjemmelshaver.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Etter stikkprøve prinsippet avdekkes råteskadet kledning opptil flere steder.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte

steder og fremstår med alder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av

kledningen. Helhetlig vurderes kledningen som passert sin forventede levetid.

Bemerkes at isbord og vindskier har malingsavflassing og mosedannelser, råteskadet trevirke vurderes sannsynlig, etter inspisering fra bakkeplan.

Tilbygg registreres lufting i underkant kledning, det savner musebånd. TG2.

Sjablonmessig anslag 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.

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Bemerktes råteskadet vindu i 2. etasje. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med ramme av tre, produsert i 2008.

Terrassedør av tre med 2-lags glass med ramme av tre, produsert i 1991.

Ytterdør av tre må justeres for optimal gange, stedvis slitasje grunnet subbing i karm. Slitasje på dørhåndtak.

Terrassedør vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det savnes vannbrett/beslag under vinduer og dører som skal hindre og lede vann ut fra konstruksjonen. Nåværende løsning gir disponibel fuktinntrengning i overgang vegg og vindu/dør. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Profilerte innvendige dører og boddør i trepanel.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og normal bruksslitasje, stedvis småskader i overflatebehandling. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

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 maling av vinduer er 2 - 6 år.

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Ingen tilgjengelige kaldloftsluker i himling eller knevegger på befaringsdag og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Konstruksjonen fremstår fra eldre årgang og det registreres nedbøyninger begge sider av konstruksjon, forøvrig ingen ytterligere synlige svekkelser ved konstruksjonen, inspisert fra bakkeplan på befaringsdag.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med taksteins imiterte plater og fremstår med avflassing av overflatebehandling, alder og værslitasje fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takteking som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten enkelte løse mønebeslag.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.

Takteking vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting skorstein i metal i stål er 30 - 50 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Den synlige delen av loftet (2.etasje) fremstår generelt tørr under befaringen. Det bemerkes visuelle skjevheter i etasjen. Det er utført fuktsøk av overflater etter stikkprøve prinsippet der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringdag. Innvendig bod er konstruksjonen åpen og viser at konstruksjonen bærer preg av datidens byggeskikk. Dagens forskrifter stiller vesentlig strengere krav hva gjelder konstruksjon og konstruksjonsoppbygging Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 30m²

Entre terrasse på 6m².

Bjelkelag av tre med impregnerte terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Retningsavvik på gulv er målt etter stikkprøve prinsippet på 20mm. Fremstår med alder,

værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU.

Rekkverk er målt til 82cm høyde, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet.

Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Terrasse med utgang fra stue på 24m²

Oppført i 2025. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk utført med impregnerte materialer. Bordene er forøvrig ubehandlet, for å opprettholde levetiden anbefales behandling av terrassebord når de er tilstrekkelig tørre.

Det bemerkes underdimensjonert oppbygging av bæring, bjelkelag og understøttelser. Bjelkelag er anfestet direkte i utv. kledning. Rekkverk er målt til 90cm, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet.

Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Terrasse kan være søknadspliktig tiltak, ytterligere undersøkelser må foretas.

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

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt tapet med tak-ess plater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. Hjemmelshaver opplyser at servant, dusjkabinett og WC er fra 2024 og installert på egeninnsats.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje, løst blandebatteri, uegnede materialer i våtsone og tilkomst dør til bad plassert i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt vinylbelegg.

Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres betydelig motfall på gulv. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking nedre del av tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppussing av våtrommet. Vinylbelegg som membran vurderes som passert forventede levetid. Tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning utskiftet på egeninnsats tidlig i 2010, ifølge hjemmelshaver.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Kokeplate med avtrekk over. Komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Avtrekk er forsøkt funksjonstestet med et ark og sikringen slås av ved å skru på avtrekksvifte. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Knirk i gulv og/eller undergulv. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Innredningen fremstår med stedvis fuktsveller, sprang på benkeplate, skjøt i benkeplate med uheldig plassering i nærheten av oppvaskkum, behov for justeringer av stedvis kjøkkenfront/kjøkkenskuff, en skuff går tregt og subber i hjørneskap, alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ikke installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og trådte ikraft 1.juli 2010 og er fortsatt gjeldende.

Ingen krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ved utførte arbeider før 1.juli 2010, men anbefales likevel montert.

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 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og jernrør.
Vannrør i metall, kobber og plast.
Gulvstående WC på bad.
Gulv i sluk på bad.
Stoppekran plassert i krypkjeller. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Opplegg for vaskemaskin på bad, ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige kobberrør. Enkelte av kobberrør er malt.
Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Bemerkes drypplekkasje tilførsel rør i rør krypkjeller, trolig fra tilkobling blandebatteri kjøkken. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Dette punktet gis derfor TG3. Sjablonmessig utbedringskostnad for dette punktet: 0-5000kr.

Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert og gjennomgang av nyere vann/avløpsrør for fagkyndig tilstandsvurdering. Bygningsdel må overvåkes.

Det er risiko for frostspreng av vannrør og installasjoner i krypkjeller da dette er et rom som blir vesentlig kaldere i vinterperiode, enn øvrige rom.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116L plassert i krypkjeller.
Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 3 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via enkelte friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Avtrekk over platetopp er forsøkt funksjonstestet, sikring går når vifte skrues på og derfor ikke mulig å funksjonsteste.

Ingen avtrekk på bad. Kun lufteventil i vindu.

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med godt fungerende avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Det savnes tilfredsstillende tilluft og avtrekk til bad og avtrekk på kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende da den ikke er funksjonell.

Ytterligere undersøkelser av avtrekksvifte og tilkobling må foretas. Etablering av avtrekk på bad må foretas.

Sjablonmessig anslag 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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller 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.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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 ikke er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang 2.etasje med automatsikringer og 11 merkede kurser ihht.

kursoversikt. Flere av kursene er ikke merket i skap og/eller i kursoversikt. En sikring er avslått og teipet over.

Ytterligere undersøkelser må foretas. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele 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.

Det er utført opptil flere elektriske arbeider i boligen etter 1999 der det ikke er fremlagt samsvarserklæring på.

Sikringen til avtrekksvifte kjøkken går ved forsøk på å funksjonsteste. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Ytterst begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Innvendige trapper fra 2. etasje til 1. etasje og fra 1. etasje til krypkjeller er ikke utført i henhold til gjeldende forskriftskrav til sikkerhet og utforming. For å oppnå forskriftsmessig standard med riktig høyde på håndløpere/rekkverk på begge sider og utsparing, må trappene oppgraderes i sin helhet. Rommet fra 2.etasje/1.etasje må trolig økes for å oppnå trapp som tilfredsstiller dagens krav. TG2.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Alle fire sidene er ikke visuelt tilgjengelig på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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

Tomteopplysning er innhentet fra eiendomsverdi.no og seeiendom.no.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypkjeller
	Krypkjeller er inspisert med tilkomst fra luke i gulv på kjøkken. Det er ikke konstatert fuktskader i trevirke. Tydelige tegn på fukt/vannintrengning i grunnmur av naturstein og betonggulv. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes skader som ikke ble avdekket på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det registreres lufteventiler i grunnmur i deler av resterende del av bolig der ikke var tilkomst til krypkjeller på befaringsdag, det var ikke tilkomst til denne krypkjelleren (dersom det eksisterer). Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale. Dårlig lufting, for dårlig fall fra konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må foretas.
1.3	Terrengforhold
	Boligen ligger i relativt flatt terreng der det er godt fall deler rundt bolig og tilnærmet flatt resterende rundt bolig. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. 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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Bemerktes råteskadet vindu i 2.etasje. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert. Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer 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. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med ramme av tre, produsert i 2008. Terrassedør av tre med 2-lags glass med ramme av tre, produsert i 1991. Ytterdør av tre må justeres for optimal gange, stedvis slitasje grunnet subbing i karm. Slitasje på dørhåndtak. Terrassedør vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det savnes vannbrett/beslag under vinduer og dører som skal hindre og lede vann ut fra konstruksjonen. Nåværende løsning gir disponibel fuktinntrengning i overgang vegg og vindu/dør. Ytterligere undersøkelser må foretas. Profilerte innvendige dører og boddør i trepanel. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og normal bruksslitasje, stedvis småskader i overflatebehandling. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Ingen tilgjengelige kaldloftsluker i himling eller knevegger på befaringsdag og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Konstruksjonen fremstår fra eldre årgang og det registreres nedbøyninger begge sider av konstruksjon, forøvrig ingen ytterligere synlige svekkelser ved konstruksjonen, inspisert fra bakkeplan på befaringsdag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekking med taksteins imiterte plater og fremstår med avflassing av overflatebehandling, alder og værslitasje fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekking som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten enkelte løse mønebeslag. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU. Taktekking vurderes å ha passert sin forventede levetid.

5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Den synlige delen av loftet (2.etasje) fremstår generelt tørr under befaringen. Det bemerkes visuelle skjevheter i etasjen. Det er utført fuktsøk av overflater etter stikkprøve prinsippet der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringsdag. Innvendig bod er konstruksjonen åpen og viser at konstruksjonen bærer preg av datidens byggeskikk. Dagens forskrifter stiller vesentlig strengere krav hva gjelder konstruksjon og konstruksjonsoppbygging Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TBA: 30m² Entre terrasse på 6m². Bjelkelag av tre med impregnerte terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Retningsavvik på gulv er målt etter stikkprøve prinsippet på 20mm. Fremstår med alder, værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Rekkverk er målt til 82cm høyde, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand. Terrasse med utgang fra stue på 24m² Oppført i 2025. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk utført med impregnerte materialer. Bordene er forøvrig ubehandlet, for å opprettholde levetiden anbefales behandling av terrassebord når de er tilstrekkelig tørre. Det bemerkes underdimensjonert oppbygging av bæringer, bjelkelag og understøttelser. Bjelkelag er anfestet direkte i utv. kledning. Rekkverk er målt til 90cm, spalteåpning i mellom liggende rekkverk er målt til 3cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Maks spalteåpning i liggende rekkverk er 2cm grunnet klatresikkerhet. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand. Terrasse kan være søknadspliktig tiltak, ytterligere undersøkelser må foretas.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Malt tapet med tak-ess plater i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. Hjemmelshaver opplyser at servant, dusjkabinett og WC er fra 2024 og installert på egeninnsats. - Dusjkabinett - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje, løst blandebatteri, uegnede materialer i våtsone og tilkomst dør til bad plassert i våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Malt vinylbelegg. Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres betydelig motfall på gulv. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking nedre del av tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppussing av våtrommet. Vinylbelegg som membran vurderes som passert forventede levetid. Tiltak må foretas.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	Kjøkkeninnredning utskiftet på egeninnsats tidlig i 2010, ifølge hjemmelshaver. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys. Avtrekk er forsøkt funksjonstestet med et ark og sikringen slås av ved å skru på avtrekksvifte. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Knirk i gulv og/eller undergulv. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Innredningen fremstår med stedvis fuktsveller, sprang på benkeplate, skjøt i benkeplate med uheldig plassering i nærheten av oppvaskkum, behov for justeringer av stedvis kjøkkenfront/kjøkkenskuff, en skuff går tregt og subber i hjørneskap, alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ikke installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og trådte ikraft 1.juli 2010 og er fortsatt gjeldende. Ingen krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ved utførte arbeider før 1.juli 2010, men anbefales likevel montert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør i plast og jernrør. Vannrør i metall, kobber og plast. Gulvstående WC på bad. Gulv i sluk på bad. Stoppekran plassert i krypkjeller. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplegg for vaskemaskin på bad, ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige kobberrør. Enkelte av kobberrør er malt. Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerkes drypplekkasje tilførsel rør i rør krypkjeller, trolig fra tilkobling blandebatteri kjøkken. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Dette punktet gis derfor TG3. Sjablonmessig utbedringskostnad for dette punktet: 0-5000kr. Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert og gjennomgang av nyere vann/avløpsrør for fagkyndig tilstandsvurdering. Bygningsdel må overvåkes. Det er risiko for frostspreng av vannrør og installasjoner i krypkjeller da dette er et rom som blir vesentlig kaldere i vinterperiode, enn øvrige rom.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på 116L plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet 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 morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent kan finnes 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. Grunnmur med stedvis riss/sprekker i grunnmur. Ingen visuell synlig knotteplast langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringsdag. Det har sannsynligvis aldri blitt etablert drenering og sikring mot vann og fuktighet. Tydelige tegn på fukt/vanninntrengning i visuelt tilgjengelig krypkjeller. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås til det høyeste og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger Boligen er oppført i 1927 og bærer preg av datidens byggeskikk. Bærende yttervegger i reisverk eller lignende, utvendig kledd med stående kledning. Tilbygg oppført i 1991 i følge hjemmelshaver. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Etter stikkprøve prinsippet avdekkes råteskadet kledning opptil flere steder. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med alder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Helhetlig vurderes kledningen som passert sin forventede levetid. Bemerkes at isbord og vindskier har malingsavflassing og mosedannelser, råteskadet trevirke vurderes sannsynlig, etter inspisering fra bakkeplan. Tilbygg registreres lufting i underkant kledning, det savner musebånd. Sjablonmessig anslag 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
10.5	Ventilasjon

	Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via enkelte friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Avtrekk over platetopp er forsøkt funksjonstestet, sikring går når vifte skrus på og derfor ikke mulig å funksjonsteste. Ingen avtrekk på bad. Kun lufteventil i vindu. Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med godt fungerende avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader. Det savnes tilfredsstillende tilluft og avtrekk til bad og avtrekk på kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende da den ikke er funksjonell. Ytterligere undersøkelser av avtrekksvifte og tilkobling må foretas. Etablering av avtrekk på bad må foretas. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-