

Enebolig
Feiringvegen 1242
2093 Feiring



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 23/09/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:243, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Øivind Haugli
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	4 792,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 676,33 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

16.09.2025

Overskyet/regn og 11 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Øivind Haugli

Tilstede under befaringen:

Solfrid Haugli, Lillian Haugli og Øivind Haugli

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med noe kupert natur terreng og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1936 og tilbygg oppført i 1976. Huset har saltak tekket med bølgeplater av eternitt, støpt fundament til grunn, grunnmur i gassbetong, lettklinkerbetong og gråstein. Laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand med noe alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Men det ble avdekket noen behov for strakstiltak som setningsprekk i kjelleretasjen, terreng med motfall til boligen og større skjevheter i gulv og tak/himlinger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn i spisestue, på kjøkken og i trapperom og varmepumpe i spisestue, panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 16.09.2025
- Egenerklæringsskjema 18.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 22.09.2025
- Verdi - og lånetakst fra 21.06.2001
- Verdi - og lånetakst fra 14.01.2010
- Tilsynsrapport fra brann og redning fra 19.06.2018
- Bekreftelsesbrev på feierrapport uten avvik utført brann og redning 10.05.2024
- Samsvarserklæring utført av Elektriker Gruppen AS 19.03.2015
- Skjøte 05.02.1970
- Byggetegninger fra flere årganger

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

2.etasje vegger: Malt tømmer, malt trepanel, malte plater og malt mur.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

2.etasje gulv: Malt og lakkert furugulv og laminat.

1.etasje vegger: Ubehandlet tømmer, malt trepanel, malte MDF plater, fliser og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt trepanel.

1.etasje gulv: Lakkert furugulv, laminat, vinylbelegg og linoleumsbelegg.

Kjellervegger: Malt gråstein, malt mur og ubehandlet mur og pusset overfaller.

Kjellertak/himlinger: Malt mur, ubehandlet trepanel, og ubehandlet mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, kontor, spisestue og tv-stue:

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

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er merker etter gamle veggfester og bilder, noe avflassing av maling på tømmervegger, små merker i tak/himlinger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Gulv i boligen fremstår i grei stand, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Trapp med malte trinn, sidevang og rekkverk opp til 2.etasje og trapp med lakkerte trinn og sidevanger ned til kjelleretasjen.

Det mangler håndrekk på veggside i begge trapper.

Rekkverk i trapp opp til 2.etasje ble målt til 70cm høyt, kravet er 90cm.

Det er knirk på enkelte trinn i trapp opp til 2.etasje.

Trapp opp til 2.etasje er noe bratt.

Begge trapper har behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 20mm til 35mm. TG3

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom i 2.etasje på 35mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Noe skjevheter observert i tak/himlinger i begge etasjer (normalt iht. til alder/ byggeår).

Det settes ikke estimert kostnad for avretting av gulvene i boligen som er tiltaket for å utbedre hellingsavvik, da det er usikret om at bjelkelaget tåler vekten av avrettingsmassen. Ytterligere undersøkelser må gjøres

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 lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser 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:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Etablert drenering rundt tilbygget ca i 2006
- Montert 2 stk nye peisovner i 2006
- Nytt el-anlegg i boligen i 2012
- Lagt nytt gulv på ett soverom i 2.etasje og stue/kjøkken i 1.etasje i 2012
- Montert en nye ytterdør og en terrassedør i 2013
- Nytt toalett og kran på toalettrommet og montert nytt dusjkabinett på bad i 2014/2015
- Montert ny kjøkkenkran i 2020

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	37					
1.etasje	128			5		
Kjelleretasje	86					
SUM BYGNING	251	0	0	5		
SUM BRA	251					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1.etasje		52				
Garasje 2.etasje		62				
Uthus 1.etasje		41				
SUM BYGNING	0	155	0			
SUM BRA	155					

BRA-i:

251m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

BRA-e:

155m².

Garasje 1.etasje: Garasje 1 og garasje/bod 2.

Garasje 2.etasje: Verksted.

Uthus 1.etasje: Gang, hobbyrom, lagerrom og bod.

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-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 251m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

BRA-e: 155m².

Garasje 1.etasje: Garasje 1 og garasje/bod 2.

Garasje 2.etasje: Verksted.

Uthus 1.etasje: Gang, hobbyrom, lagerrom og bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 406m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

Garasje 1.etasje: Garasje 1 og garasje/bod 2.

Garasje 2.etasje: Verksted.

Uthus 1.etasje: Gang, hobbyrom, lagerrom og bod.

TBA: 5m².

1.etasje: Veranda og inngangsparti.

P-rom: 165m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spisestue og tv-stue.

S-rom: 86m².

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.10m - 2.14m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.22m - 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1.76m - 2.07m.

Kjelleretasjen har kjellerboder 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 86m² + AHL 21m² = GUA 107m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasjen over to plan antatt oppført antatt 50-tallet, Garasjen har saltak tekket med metallplater, plastpresenning som undertak, støp fundament til grunn, grunnmur og deler av yttervegger i pusset og malt LECA og etasjeskille i støpt betong.

Manuelle porter og vinduer med sprusser. Synlig grunnmursplast på baksiden av garasjen,

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Betongdekket fremstår med mye bruksslitasje, setningsprekker, avskalling av betong, provisorisk tetting med plater over hull i etasjeskillet.

Utvendig fasade fremstår i grei stand, det er råteskade på vindskie.

Yttertaket mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Yttertaket fremstår som noe mangelfullt festet i takplater. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Plastpresenningen i undertaket er ikke tett og det er synlige fuktmerker på takstoler.

Innvendige vegger fremstår med bruksslitasje.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur mot terreng.

Uthus antatt oppført i 1936, uthuset har saltak tekket med metallplater, etasjeskille i tre og understøtter med trepilarer, deler av uthuset har yttervegger i lettklinkerbetong og resterende med tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthuset. TGIU

Det mangler undertak i uthuset.

Ytterkledning med panelbord fremstår med værslitasje og har behov for vask og behandling.

Yttertaket mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Yttertaket fremstår som noe mangelfullt festet i takplater. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur mot terreng.

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.

23/09/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i gråstein, gassbetong og lettklinkerbetong med pusset og malte overflater fra 1936 og 1976.

Det er synlig grunnmursplast, men det mangler klemlist og tilstrekkelig festing av grunnmursplasten, grunnmur står fuktutsatt. TG3 Det må påberegnes å etabler klemlist på grunnmursplasten i nær fremtid.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår 1936 og 1976. Nyrer drenering antatt fra 2006 rundt tilbygget, man skal være oppmerksom på at de drenende 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 og i betongdekket, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleretasjen, og synlig saltutslag på veggene og gulv, avflassing av maling som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenerende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3

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

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

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

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

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med laftetømmer fra byggeår hvor den er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset panelkledning og tilbygget oppført med trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset panelkledning fra 1976 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand, men det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1976 og 2013.

Hjemmelshaver opplyser om at det er 2 stk punkterte glass på vinduer i hovedsoverommet. TG3 Det må påberegnes å skifte ut punktert vindusglass i nær fremtid.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2013 TG1

Innvendige malte profilerte dører fra flere årganger.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og 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, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med bølgeplater av eternitt fra 1976.

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

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

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.

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

Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2

Yttertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Takrenner og nedløp i sort plast fra 1976.

Det noe nedbøyninger på takrenner på baksiden av boligen. TG2

Det mangler overligger i takrenner. TG2

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting plater er 30 - 50 år.

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

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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1976

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes 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 bølgeplater av eternitt og undertak i trekonstruksjon fra 1976.

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

Det er noe fuktskjolder på takstoler og avflassing av maling i undertaket. TG2

Det gjøres oppmerksom på at undertaket er kun inspisert fra takluke opp til krypeloft. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein antatt fra byggeår.

Det er sprekker og avflassing av maling på brannmur i 2.etasje og i kjelleretasje. TG2

Ellers fremstår skorstein i grei stand.

Peisovn på stue, kjøkken og trapperom i 1.etasje.

Peisovner fremstår i normalt god stand. TGIU

Det står ett fyringsanlegget i kjelleretasjen som ikke lenger er i bruk eller virker. Det må påberegnes å fjerne fyringsanlegget på sikt.

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 fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede plater er 30 - 50 år.

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i soverom 2.etasje og veggluke med adkomst til kaldtloft.

Befaring ble utført fra stige opp til tak/himlingsluke og veggluke, grunnet at loftene ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på takstoler og noe i undertaket i kaldtloftet. TG2

Det er noe museekskremitter på isolasjonen. TG2

Ellers fremstår loftkonstruksjonen i grei stand.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke 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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA:

Overbygget inngangsparti med støpt entréveranda på 2m² og betongtrapp.

Det mangler håndrekker i trapp.

Betongdekket fremstår med noe bruksslitasje. TG2

Veranda på 3m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i støpt betong og betongtrapp.

Det mangler håndrekker i trapp.

Betongdekket fremstår med bruksslitasje og værslitasje. TG2

Det mye avskaling av betongoverflaten, grønske og sprekker. Dette er en indikasjon på at trapp er støpt direkte på grunn uten tetsjiktet under trappen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og malte plater.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1976 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Naturlig avtrekk i tak/himling

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

Det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug ved baderomsdøren. TG2

Det må påberegnes å oppgrader badet i nær fremtid.

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 påvist knirk i gulvet.

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

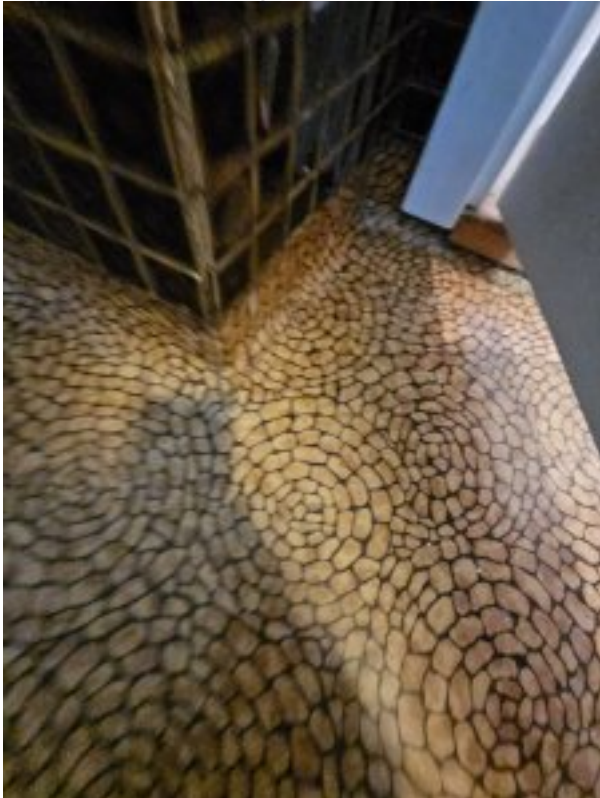
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra 1976.

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

Gulvbelegget fremstår som fra byggeåret med bruksslitasje, det er noe knirk i gulvet og det er sprekk i ytterhjørne ved badromsdør. TG2

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1976

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er membran under veggfliser, da dette ikke var ett krav på oppføringstidspunktet. Det må påberegnes oppgradering av membraner i nær fremtid.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl er 15 - 35 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1976

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.
Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 1976 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med koketopper og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med kullfilter. 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 og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Parkettgulv og tak/himling fremstår i normalt grei stand. TG1 Oppgradering av kjøkken må påberegnes i nær fremtid.

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt gråstein, malt mur og ubehandlet mur og pusset overflater.

Kjellertak/himlinger: Malt mur, ubehandlet trepanel, og ubehandlet mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

Det er setningsprekker i yttervegger i uinnredet rom og i kjellerboder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at disse sprekken er passive, men det anbefales å utbedre disse skadene da det kan være skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er avskaling av murpuss og maling, saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det er råteskade på panelvegg inn mot kjellerbod. TG3 Det må påberegnes å erstatte råteskadet trevirke med nytt.

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 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Underhandlet betong.

Betonggulvene fremstår med setningssprekker og stedvis saltutslag. TG2

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

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at 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 kan være dreneringsvikt på dreneringen rundt tilbygget fra 2000. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

Utbedring av avflassing av maling på betongdekke og på nedre del yttervegg i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid, men ikke ett strakstiltak da kjellerboder ikke er ett rom som brukes for varig opphold.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976 og av nyere dato

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 toalettrom.
- Sluk på bad og i kjellerbod.
- Stoppekran plassert på vegg i uinnredet rom i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin i kjellerbod.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Men det indikasjon på eldre avdrypp fra vannlås i servantskap på badet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Deler av røroppheng er antatt fra 1976 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandgrad TG2
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på enkelte kobberrør i kjelleretasje. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 200 L plassert i kjellergang ved kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1
Da berederen snart har passer 17 år, anbefales det service på varmtvannsberederen.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn i spisestue, på kjøkken og i trapperom og varmepumpe i spisestue, panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpen er av eldre dato.

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

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen naturlig ventilerer igjennom veggventiler, vinduspalter og naturlig avtrekker på bad og i kjelleretasjen. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: 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 elektriske anlegget ble installert i 2012

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 13 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Elektriker Gruppen AS 19.03.2015

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjellerboder.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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 og garasjen, eneboligen og garasjen ble oppført i 1936 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på veggsiden i trapp ned til kjelleretasjen og trapp opp i 2.etasje. Rekkverkshøyden i trapp opp til 2.etasje er lavere enn kravet i dagens gjeldene forskrifter.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært innsig av vann i kjeller som følge av tett drenerør. Dette ble utbedret, og det ble lagt ny drenering i 2006. Vi har av og til observert små fuktflekker på kjellergulvet i nordvestre hjørne, ellers intet.
- Det er litt lekkasje fra taket på eiendommens øvre uthus.
- Det er en sprekke i grunnmuren mot vest. Sprekken oppstod ved et uhell da en maskin skulle utføre arbeid ved grunnmuren. Sprekken er stabil. Gulvet i andre etasje er noe skjevt, dette er vanlig gamle i tømmerbygg.
- Det er planlagt å bygge gangvei langs fylkesvei 33 som grenser mot østsiden av eiendommen.
- Garasjedører bør byttes. Varmepumpen er av eldre dato.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand, men det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2 Det noe nedbøyninger på takrenner på baksiden av boligen. TG2 Det mangler overligger i takrenner. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på takstoler og avflassing av maling i undertaket. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er kun inspisert fra takluke opp til krypeloft. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er sprekker og avflassing av maling på brannmur i 2.etasje og i kjelleretasje. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på takstoler og noe i undertaket i kaldtloftet. TG2 Det er noe museekskrementer på isolasjonen. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréveranda: Det mangler håndrekker i trapp. Betongdekket fremstår med noe bruksslitasje. TG2 Veranda: Det mangler håndrekker i trapp. Betongdekket fremstår med bruksslitasje og værslitasje. TG2 Det mye avskaling av betongoverflaten, grønske og sprekker. Dette er en indikasjon på at trapp er støpt direkte på grunn uten tetsjiktet under trappen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug ved baderomsdøren. TG2 Det må påberegnes å oppgrader badet i nær fremtid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Belegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Gulvbelegget fremstår som fra byggeåret med bruksslitasje, det er noe knirk i gulvet og det er sprekk i ytterhjørne ved badromsdør. TG2
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Belegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er membran under veggfliser, da dette ikke var ett krav på oppføringstidspunktet. Det må påberegnes oppgradering av membraner i nær fremtid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Oppgradering av kjøkken må påberegnes i nær fremtid.
9.1.2	Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder Gulvets overflate
	Betonggulvene fremstår med setningssprekker og stedvis saltutslag. TG2
9.1.3	Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder Fuktmåling og ventilasjon
	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 kan være dreneringsvikt på dreneringen rundt tilbygget fra 2000. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av røroppheng er antatt fra 1976 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandgrad TG2 Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på enkelte kobberrør i kjelleretasje. TG2
10.5	Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det synlig grunnmursplast, men det mangler klemlist og tilstrekkelig festing av grunnmursplasten, grunnmur står fuktutsatt. TG3 Det må påberegnes å etablere klemlist på grunnmursplasten i nær fremtid. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår 1963 og 1976, man skal være oppmerksom på at de drenende 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 og i betongdekket, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleretasjen, og synlig saltutslag på veggene og gulv, avflassing av maling som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenerende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 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
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det må påberegnes å etablere drenergrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Enkelte innedører 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 Hjemmelshaver opplyser om at det er 2 stk punkterte glass på vinduer i hovedsoverrommet. TG3 Det må påberegnes å skifte ut punktert vindusglass i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder Veggenes og himlingens overflater
	Det er setningsprekker i yttervegger i uinnredet rom og i kjellerboder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at disse sprekken er passive, men det anbefales å utbedre disse skadene da det kan være skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er avskaling av murpuss og maling, saltutslag på nedre del av vegger. TG2 Det er råteskade på panelvegg inn mot kjellerbod. TG3 Det må påberegnes å erstatte råteskadet trevirke med nytt. 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.-