

Enebolig
Rustadvegen 150
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 18/08/2025

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:26, Bnr: 33 og 67
Hjemmelshaver:	Nina Merete Øverbakken
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 689 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 19 257,25 i 2024
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1958

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

07.08.2025

Overskyet og 18 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

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

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

Oppdragsgiver:

Nina Merete Øverbakken

Tilstede under befaringen:

Nina Merete Øverbakken

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset adkomst område, noe natur terreng og noe med opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1958 og tilbygg i 2012. Eneboligen er over 3 etasjer. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong og ringmur i betong under tilbygget. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel med isolering etter eldre krav. Trebjelkelag og støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og ok vedlikeholdt, men det ble avdekket behov for strakstiltak av drenering, ytterkledning, kjellervindu og fukt i kjelleretasjen. 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 på soverom i 2.etasje, tv-stue i 1.etasje (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk), varmepumpe i spisestue i 1.etasje, varmekabler på bad i 1.etasje og panelovner på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 07.08.2025
- Egenerklæringsskjema 10.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 06.08.2025
- Samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS 09.07.2004
- Byggetegninger fra flere årganger

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

2.etasje vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, malt mur og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malte MDF plater og malt trepanel.

2.etasje gulv: Laminat.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, malt trepanel, våtromsplater, malt mur og tapet.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat.

Kjellervegger: Malt betong og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong og malt betong.

Kjellergulv: Malt betong og ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

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

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra alder og bruk. TG1

Laminatgulv i begge etasjer har stedvis knirk, små hakk i enkelte skjøter, noe glipper og små fuktsveller i laminatskjøter. TG2

Trapp med malte trinn og rekkverk (på en side) i trapp opp til 2.etasje, trapp med malte trinn ned til kjelleretasjen.

Begge trapper er bratte, knirk på samtlige trinn og øverste trinn i kjellertrapp er noe løst, TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å få festet løst trinn tilstrekkelig.

Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasje og det er ingen håndrekke i trapp ned til kjelleretasjen. Det anbefales å montere håndrekker i nær fremtid.

Rekkverkshøyde ble målt til 80 cm i trapp opp til 2.etasje og tilfredsstillende ikke kravet for rekkverkshøyde innvendig som er 90cm. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 20mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i soverom i 2.etasje på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 2.etasje og 1.etasje.

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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om 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:

- Nytt bad i 2013
- Ny kjøkkeninnredning i 2013
- Tilbygg i 2012
- Nye vinduer i 2012 og 2013
- Etterisolert i 2004
- Deler av dreneringen ny i 2022
- Ny takstein i ca 2005
- Varmepumpe 2020
- Automatsikringer 2004

Oversikten er ikke uttømmende.

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
2.etasje	45					
1.etasje	76			18		
Kjelleretasje	52					
SUM BYGNING	173	0	0	18		
SUM BRA	173					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

173m².

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

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

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 173m².

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

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

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 173m².

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

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

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

TBA: 18m².

1.etasje: Markterrasse.

P-rom: 118m².

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

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

S-rom: 55m².

2.etasje: Bod.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0,85m - 2.20m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.96m - 1,98m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 45m² + AHL 11m² = GUA 56m².

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 byggeteknisk forskrift.

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eiet tomt.

Se punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten som omtaler den tidligere garasjen.

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.

18/08/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire (svært stort, men usammenhengende/tynt). Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

Grunnmur i pusset/malt lettklinkerbetong fra byggeår og støpt ringmur under tilbygg fra 2012.

Det er tydelig skjevhet i ringmur på gavlvegg. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er små riss, setningsprekker og avflassing av puss på enkelte steder på grunnmuren. TG2

Deler av drenering er fra 2016 og 2022.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det mangler drenering på deler av langsiden. TG3

Det ble fuktsøkt forhøyede fuktverdier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, fuktinntrenging, avflassing av maling/puss på nedre del av vegger og på kjellergulv, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, kapillært oppsug fra grunn og terreng og at det er dreneringsvikt. TG3 Det må påberegnes å etablere ny drenering i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 (rom under terreng).

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.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1958 og 2012 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan 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 rundt tilbygget og det mangler museband under nyere ytterkledningen fra 2012. TG2

Det er stedvis fuktinntrenging over enkelte vinduer og det mangler beslag vannbrett over vinduer. TG2 i grenseland til TG3

Ytterkledningen fra byggeår er opprinnelig behandlingen med linolje som over tid er behandlet med akryl eller dekkbeis. Dette har ført til uttørring, sprekker og dannelse av linoljeblærer, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte i trekonstruksjonen. TG3 . Det må påberegnes at all nyere maling må fjernes, enten med IR-lampe, kjemisk malingfjerning eller, dersom skadene er betydelige, at hele panelkledningen må skiftes ut i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i 2.etasje og 1.etasje med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2014. TG1 Koblet vinduer i kjelleretasjen med malt/lakkert treramme har enkelt glass antatt produsert fra byggeår. Det ble registrert sprekt/knust glass på ett vindu i kjelleretasjen. TG3 Hjemmelshaver har i dag tildekket dette med plast, men det må påberegnes å skifte ut vinduet i nær fremtid. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjellervinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og manglende vedlikehold som medfører til at disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer i 2.etasje og 1.etasje, ingen funksjonsavvik og vinduene fremstår i normalt god stand. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2012.

Innvendige malte fyllingsdører fra flere årganger.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører i kjelleretasjen subber i karm og har passert mer sin forventet levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Dører i 2.etasje og 1.etasje fremstår i grei stand, men har stedvis små slitemerker på nedre del av karmen. 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 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, taktekkning 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2005.

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

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

Taksteinen fremstår i normalt grei stand. TG1

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2005.

Det er registrert noe nedbøyninger og at enkelte overligger er løstsittende i takrenne på langsiden av boligen, TG2 ellers fremstår takrenner og nedløp i grei stand. Det gjøres oppmerksom på takrenner har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

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

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein fra 2005 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

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

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

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er noe fuktskjolder og avskalling av fuger på skorstein i krypeloftet, fuktskjolder antatt fra eldre dato. TG2

Peisovn på soverom i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk. TGIU

Det er sprekk i bakplate i peisovn i 1.etasje. TG2

Peisovn i 2.etasje står noe nærme brennbart materialer/vegg. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at peisovn i 1.etasje har tidligere vært tilkoblet parafin, dette er ikke lenger i bruk. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om det skal utføres inspeksjon fra Øvre Romerike brann-og feievesen den 22.08.2025.

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2

Det er kun små utluftsventiler på begge gavlvegger, det anbefales å etablere større eller flere veggventil på gavlvegger. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

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 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA:

Markterrasse på 18m² på fremsiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp. Terrassebordene fremstår med mye tørrsprekker, rust etter skruer og fuktinntrenging på enkelte bord. TG2 i grenseland til TG3 Det må påberegnes å utskifte opp til flere terrassebordene og vedlikehold i nær fremtid.

Støpt betong trapp opp til inngangspartiet.

Trappen fremstår med mye avskalling og skader i betongen, som har medført til at armeringsjern er synlig og rustet på enkelte steder. Dette er også en indikasjon på at det ikke ligger plass (tettesjiktet) under trappen som da ligger direkte på grunn og det er ett kapillært oppsug fra grunn. TG3

Det mangler håndrekke på begge sider i trappen, det er ett krav om håndrekke i alle trappe løp og det anbefales å montere i nær fremtid.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betong 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 ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med ett-greps blandeatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandeatteri.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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

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

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

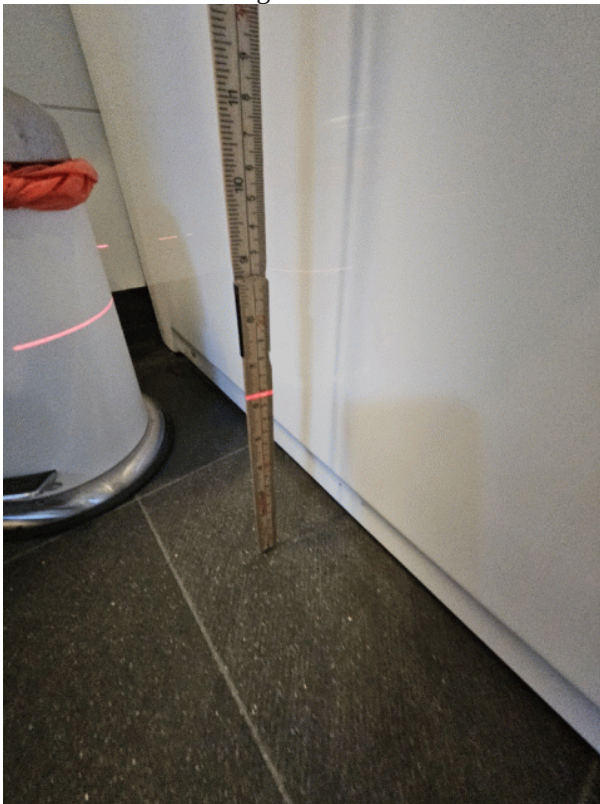
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres at deler av gulvet ved vaskemaskin er mer eller mindre i vater og toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 20mm, mens kravet var 25mm på oppføringstidspunktet. TG2 Ellers fremstår vinylbelegget i normalt grei stand.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Det gjøres oppmerksom på at sluket under badekaret ikke ble inspisert grunnet at badekar ikke ble trekket frem på befaringsdagen. TGIU Men hjelpesluket ved vaskemaskin ble inspisert, der det ikke ble registrert noen vesentlige avvik. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, der det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 8.9 vekt-%. TG1

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

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjenkte. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger

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 MDF plater. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med hvit-laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integreerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

Laminatgulvet fremstår med stedvis knirk og små glippe i skjørere og inn mot karmer. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det som glipper mot karmer skal tettes før salg. TGIU

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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt betong, lakkert trepanel og ubehandlet betong.

Kjellertak/himlinger: Ubehandlet betong og malt betong.

Det er synlig saltutslag, fuktinntregning, avflassing av puss/maling og delaminering (på enkelte steder) på nedre del av vegger. TG2 i grenseland til TG3.

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

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

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

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



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Kjellergulv: Malt betong og ubehandlet betong.

Betonggulvene i kjelleretasjen fremstår med mye synlig fuktskjolder, skadet betong, grønske (alger), saltutslag og setningsprekker i samtlige kjellerboder. TG3 Det må påberegnes å utbedre skadet betongoverflater i nær fremtid.

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

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvene og yttervegger hvor det avdekkes forhøyede fuktverdier. Dette er en indikasjon på at støpt betonggulv ligger direkte på grunn uten tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler ventilering i kjelleretasjen. Se punkt 10.3.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- 2 stk sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekrant plassert under kjøkkenbenk og i kjellerbod.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekrant. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) og kondens på kobberrør, rust på hovedstoppekrant, manglende isolasjon på enkelte røroppheng og mye av røropphenget er malt noe som ikke anbefales. TG2 Det anbefales service på vann- og avløpsrør i nær fremtid. Se også opplysninger om avløpsanlegg under punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

Deler av røroppheng er fra 1958 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandgrad TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 198 L plassert i kjellerbod i kjelleretasjen.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ble observert innsynkinger, utbulinger og slagmerker på varmtvannsberederens ytre del. Det anbefales å få utført en detaljert teknisk vurdering av varmtvannsberederen utført av rørlegger i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret til vanntilførselen. TG2 Dette anbefales å få etablert i nær fremtid.

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 årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på soverom i 2.etasje, tv-stue i 1.etasje (peisovn i kjelleretasjen er ikke i bruk), varmepumpe i spisstue i 1.etasje, varmekabler på bad i 1.etasje og panelovner på soverom.

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

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

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn veggventiler på soverom i 2.etasjen. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke ble foretatt inspeksjon av isolasjonen mellom veggventil og yttervegg, ettersom dette ville krevd destruktive inngrep i konstruksjonen som ikke var aktuelt på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres dersom det er mistanke om mangelfull isolasjon eller kuldebroproblematikk.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler ved ett eierskifte.

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

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i nytt sikringsskap i 2004

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 16 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS 09.07.2004 (ligger i sikringsskapet).

Hjemmelshaver opplyser om at mye av det elektriske i boligen er utført av familie og av bekjente. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll og at mye av oppføringen av el-installasjonen i boligen er utført som egeninnsats og på dugnad må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 10.2.
Det er kabler som ikke er tilstrekkelig frestet i bod i kjelleretasjen.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

Opprinnelige byggetegninger ble fremlagt av hjemmelshaver på befaringsdagen, selv om kommunen opplyser om at det ikke foreligger i deres arkiver. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Byggetegninger fra byggeår er ikke tegnet inn med bad i 1.etasje, kjellerbod i kjelleretasjen er oppdelt forskjellig og det er utført fasadeendringer på vest- og syddel av fasaden.

Det fremlegges byggetegninger av tilbygget fra 2012.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1958 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det gjøres oppmerksom på at det har vært en garasje på eiendommen som hjemmelshaver har revet uten å melde rivningen inn til kommune og det opplyses fra hjemmelshaver at garasjen ble revet grunnet garasjens dårlige tilstand.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på begge sider i trapp ned til kjelleretasjen og på veggside i trapp opp til 2.etasje. Begge trappene er også bratte og rekkverkshøyde i trapp opp til 2.etasje ble målt til 80 cm, som ikke tilfredsstillende krav for rekkverk som er 90 cm. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Det ble punktert en slange i veggen inn mot badet da det ble satt på mdf plate i gangen i 2014, dette er utbedret og takstmann tatt fukt test der nå
- Det ble laget nytt bad i tilbygget, der alt arbeidet er gjort som egeninnsats/dugnad
- Fukt i kjeller, dreneringssvikt/opsug. Deler er drenert
- Snø og is tok med snøfanger/luftepipe/ plate/takrenne. Dette er utbedret gjennom forsikringsselskapet.
- Pålegg om å skifte sotluke dør da den ikke gikk igjen, dette er gjort. Bestilt feier til 22/8-25
- Litt setningsskader i mur, litt skjevhet i selve bygget
- Saltutslag i kjeller, tidligere vepsebol på loft, maur under steiner/heller ute. Tatt 2 mus på loft tidligere
- Elrom har byttet sikringsskapet. Egeninnsats/dugnad på å trekke kabler og kontakter i huset ellers
- Til å sette opp tilbygget , drenering. Generelt det meste er utført på egeninnsats/dugnad foruten etterisolering, og skifte av sikringsskap. Huset har blitt satt opp i sin tid på egen innsats , altså i 1958 og før min tid
- Innkjøringen går over naboens Eiendom , det er skrevet kontrakt med fri bruksrett på denne. Det kan forekomme litt overvann som renner fra nabo tomten og over gårdsplassen, kan evt ledes vekk med en drenering/en grøft
- Radon: Utført med sporfilm i 2003- Mindre enn 10 Bg/m2
- Det er merker etter myggnetting/lim rundt vinduer i 2 etg og litt slitasje på malingen. litt spiker i vegger og vanlig slitasje på maling i huset generelt . Original propp til badekar ødelagt så derfor universal

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er registret noe nedbøyninger og at enkelte overligger er løstsittende i takrenne på langsiden av boligen. TG2 Det gjøres oppmerksom på takrenner har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder, svertesopp på undertaket, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Det er noe fuktskjolder og avskalling av fuger på skorstein i krypeloftet, fuktskjolder antatt fra eldre dato. TG2 Det er sprekk i bakplate i peisovn i 1.etasje. TG2 Peisovn i 2.etasje står noe nærmere brennbar materialer/vegg. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at peisovn i 1.etasje har tidligere vært tilkoblet parafin, dette er ikke lenger i bruk. TGIU
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på begge sider av yttervegg. TG2 Det er kun små utluftingsventiler på begge gavlvegger, det anbefales å etablere større eller flere veggventil på gavlvegger. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres at deler av gulvet ved vaskemaskin er mer eller mindre i vater og toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 20mm, mens kravet var 25mm på oppføringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av familie og beskjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Laminatgulvet fremstår med stedvis knirk og små glippe i skjørere og inn mot karmer. TG2
9.1.1	Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag, fuktinntregning, avflassing av puss/maling og delaminering (på enkelte steder) på nedre del av vegger. TG2 i grenseland til TG3.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) og kondens på kobberrør, rust på hovedstoppekran, manglende isolasjon på enkelte røroppheng og mye av røroppheng er malt noe som ikke anbefales. TG2 Det anbefales service på vann- og avløpsrør i nær fremtid. Se også opplysninger om avløpsanlegg under punkt om tilleggsopplysninger nederst i rapporten. Deler av røroppheng er fra 1958 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, det ble observert innsynkinger, utbulinger og slagmerker på varmtvannsberederens ytre del. Det anbefales å få utført en detaljert teknisk vurdering av varmtvannsberederen utført av rørlegger i nær fremtid. TG2 Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret til vanntilførselen. TG2 Dette anbefales å få etablert i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn veggventiler på soverom i 2.etasjen. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke ble foretatt inspeksjon av isolasjonen mellom veggventil og yttervegg, ettersom dette ville krevd destruktive inngrep i konstruksjonen som ikke var aktuelt på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres dersom det er mistanke om mangelfull isolasjon eller kuldebroproblematikk.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler ved ett eierskifte.

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er tydelig skjevhet i ringmur på gavlvegg. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er små riss, setningsprekker og avflassing av puss på enkelte steder på grunnmuren. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det mangler drenering på deler av langsiden. TG3 Det ble fuktsøkt forhøye fuktverdeier i kjelleretasjen og det er synlig saltutslag, fuktinntrenging, avflassing av maling/puss på nedre del av vegger og på kjellergulv, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn, kapillært oppsug fra grunn og terreng og at det er dreneringsvikt. TG3 Det påberegnes å etablere ny drenering i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 (rom under terreng). 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
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen rundt tilbygget og det mangler museband under nyere ytterkledningen fra 2012. TG2 Det er stedvis fuktinntrenging over enkelte vinduer og det mangler beslag vannbrett over vinduer. TG2 i grenseland til TG3 Ytterkledningen fra byggeår er opprinnelig behandlingen med linolje som over tid er behandlet med akryl eller dekkbeis. Dette har ført til uttørking, sprekker og dannelsen av linoljeblærer, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte i trekonstruksjonen. TG3 . Det må påberegnes at all nyere maling må fjernes, enten med IR-lampe, kjemisk malingfjerning eller, dersom skadene er betydelige, at hele panelkledningen må skiftes ut 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. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at kjellervinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og manglende vedlikehold som medfører til at disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold. Dører i kjelleretasjen subber i karm og har passert mer sin forventet levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Dører i 2.etasje og 1.etasje fremstår i grei stand, men har stedvis små slitemerker på nedre del av karmer. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det ble registret sprekt/knust glass på ett vindu i kjelleretasjen. TG3 Hjemmelshaver har i dag tildekket dette med plast, men det må påberegnes å skifte ut vinduet 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. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Markterrasse: Terrassebordene fremstår med mye tørrsprekker, rust etter skruer og fuktinntrenging på enkelte bord. TG2 i grenseland til TG3 Det må påberegnes å utskifte opp til flere terrassebordene og vedlikehold i nær fremtid. Støpt betong trapp opp til inngangspartiet: Trappen fremstår med mye avskalling og skader i betongen, som har medført til at armeringsjern er synlig og rustet på enkelte steder. Dette er også en indikasjon på at det ikke ligger plass (tettesjiktet) under trappen som da ligger direkte på grunn og det er ett kapillært oppsug fra grunn. TG3 Det mangler håndrekke på begge sider i trappen, det er ett krav om håndrekke i alle trappe løp og det anbefales å montere 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. 10.000. - og 25.000.-
9.1.2	Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Gulvets overflate

	Betonggulvene i kjelleretasjen fremstår med mye synlig fuktskjolder, skadet betong, grønske (alger), saltutslag og setningsprekker i samtlige kjellerboder. TG3 Det må påberegnes å utbedre skadet betongoverflater 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.-
9.1.3	Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og bod 5 Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvene og yttervegger hvor det avdekkes forhøyede fuktverdier, Dette er en indikasjon på at støpt betonggulv ligger direkte på grunn uten tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler ventilering i kjelleretasjen. Se punkt 10.3.
	Se estimert kostnad under punkt 1.1 drenering.