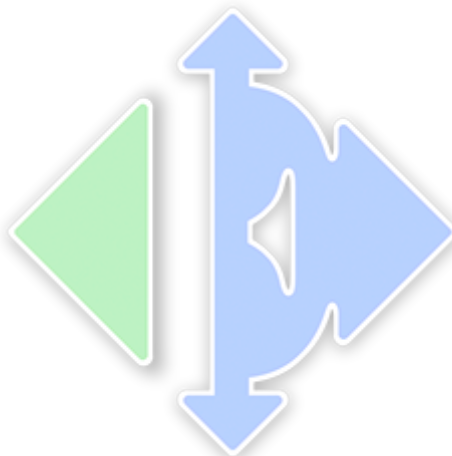


Enebolig
Gamle Dalsveg 175
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/09/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:145, Bnr: 154
Hjemmelshaver:	Torbjørn Sørgård og Jane Magdalene Sørgård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	4 966,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 8 250,12 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Kr 919 193.-
Byggeår:	1899

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

26.06.2024

Sol og 20 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

NB. DENNE RAPPORTEN ER KUN GYLDIG TIL DEN 30.06.2025
 SELV OM RAPPORTEN ER REVIDERT MED EN FAKTA
 ENDRING OM BYGGE ÅRSTALL FOR TILBYGG DEN 26.09.2025.
 TAKSTMANN HAR IKKE VÆRT PÅ NY TAKSTBEFARING
 ETTER RAPPORTENS FORFALL OG TAR IKKE
 PROFESJONSANSVAR VED SALG AV EINDOMMEN VED BRUK
 AV DENNE RAPPORTEN. DET MÅ PÅBEREGNES AT DET KAN
 VÆRE FEIL OG MANGLER VED EINDOMEN SOM HAR
 OPPSTÅTT ELLER FORVÆRRET SEG ETTER
 TAKSTBEFARINGEN 26.06.2024 SOM IKKE ER NEVNT I DENNE
 RAPPORTEN.

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.

Forutsetninger:

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

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

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

Det er en nedgravd septiktank på eiendommen, den er ikke inspisert eller satt tilstandgrad på.

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

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

Oppdragsgiver:

Torbjørn Sørgård og Jane Magdalene Sørgård

Tilstede under befaringen:

Torbjørn Sørgård

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt og flat tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning. Se videre beskrivelse av tomt i jorbrukstaksten.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1899 og tilbygg oppført i 2004 og 2019, huset har saltak tekket med takstein og grunnmur av opprinnelig gråstein og senere støpt fundament og grunnmur i kjelleretasjen. Tidligere tømmervegger som er erstattet med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige 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 panelovner, varmekabler i entre på begge bad og på toalettrom. Peisovner i stuer, på kjøkken og i loftstue.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 26.06.2024.
- Megler (meglerpakken) 26.07.2024.
- Tidligere verditakst 2023.
- Ferdigattest for tilbygg med kjelleretasje 11.11.1996 og 04.09.1997.

NB. DENNE RAPPORTEN ER KUN GYLDIG TIL DEN 30.06.2025 SELV OM RAPPORTEN ER REVIDERT MED EN FAKTA ENDRING OM BYGGE ÅRSTALL FOR TILBYGG DEN 26.09.2025.

TAKSTMANN HAR IKKE VÆRT PÅ NY TAKSTBEFARING ETTER RAPPORTENS FORFALL OG TAR IKKE PROFESJONSANSVAR VED SALG AV EINDOMMEN VED BRUK AV DENNE RAPPORTEN.

DET MÅ PÅBEREGNES AT DET KAN VÆRE FEIL OG MANGLER VED EINDOMEN SOM HAR OPPSTÅTT ELLER FORVÆRRET SEG ETTER TAKSTBEFARINGEN 26.06.2024 SOM IKKE ER NEVNT I DENNE RAPPORTEN.

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

Kjellervegger: Malt betong/mur, malt trepanel, fliser og tapet.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.

Kjellergulv: Fliser, malt tregulv og lakkert furu.

1.etasje vegger: Beiset tømmerstokker, malte plater, malt mur, teglstein, tapet og malt trepanel.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Malt/beiset tregulv, fliser og parkett.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malte plater, tapet og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og lakkert trepanel.

2.etasje gulv: Lakkert furugulv, laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3 og stue 4.

2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4:

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

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og godt vedlikehold, tapet vegger og tak/himlinger på soverom 2.etasje er av eldre dato og har noe bruksslitasje. TG2

Gulv i øvrig rom fremstår i grei stand, det noe glipper i parkettgulv og noe slitemerker på overflaten på kjøkken og stue. Noe knirk i gulv 2.etasje. TG2

Flisegulv i entre fremstår i grei stand, det er bom under 2 stk fliser ved trapp. TG2

Trapp med malte trinn og sidevanger. Trapp fremstår i god stand men det mangler håndrekke på veggside. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm 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 loftstue og soverom i 2.etasje på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på loftstue 2.etasje og stuer i 1.etasje (normalt iht. til alder/ byggeår).

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Bygd tilbygg, utvidet terrassen og bygd uthus i 2019.
Bygget ut utleiedel på låven 1.etasje 2012.

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
Kjelleretasje	31				30	
1.etasje	135	8	17	154	151	17
2.etasje	85				85	
SUM BYGNING	251	8	17	154	251	17
SUM BRA	276					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Låvekjeller		258				258
Låve 1.etasje/uteiedel		258			212	31
Garasje i låve 1.etasje		29				29
Låve loftetasje		269				269
SUM BYGNING		814			212	587
SUM BRA	814					

BRA-i:

Enebolig: 251m2.

Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.

1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.

2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

Låve: 0m2.

BRA-e:

Enebolig: 8m2.

Uthus med badstue og dusj.

BRA-b: 17m2.

Innglasset vinterhage.

Låve: 814m2.

Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.

Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.

Garasje med bod i låve 1.etasje.

Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

Enebolig:

BRA-i: 251m².

Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.

1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.

2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

BRA-e: 8m².

Uthus med badstue og dusj.

BRA-b: 17m².

Innglasset vinterhage.

Sum BRA: 276m².

Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.

1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.

2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

Uthus med badstue og dusj.

Innglasset vinterhage.

TBA: 154m².

Terrasse med trapp og boblebad 124m².

Markplatting nr.1 19m².

Entreveranda 3m².

Markplatting nr.2 8m².

P-rom: 251m².

Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.

1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.

2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

S-rom: 17m².

Innglasset vinterhage.

Målt takhøyde stue kjelleretasje 2,24m.

Målt takhøyde kjøkken 1.etasje 2,29m

Målt takhøyde stue 1.etasje 2,21m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasje 2,35m - 1,62m.

2.etasje har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er 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.

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:

Låve oppført i 1960, låven har saltak tekket med pastaplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel hvor deler av 1.etasje er antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. TGIU

Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang, bod 5 og bod 6.

Låve 1.etasje/uteiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.

Garasje med bod i låve 1.etasje.

Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

Uthus med badstue og dusj. TGIU

Det er ikke satt tilstandsgrad på låve, uthus og garasjen.

Merknad om areal:

BRA-i: 0m².

BRA-e: 814m².

Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.

Låve 1.etasje/uteiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.

Garasje med bod i låve 1.etasje.

Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 814m².

Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.

Låve 1.etasje/uteiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.

Garasje med bod i låve 1.etasje.

Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

TBA: 0m².

P-rom: 212m².

Låve 1.etasje/uteiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken og 2 stk oppholdsrom.

S-rom: 587m².

Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.

Låve 1.etasje/uteiedel: Bod 1, bod 2 og bod 3.

Garasje med bod i låve 1.etasje.

Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

Målt takhøyde i bod kjelleretasje 1,94m.

Målt takhøyde bod 3 kjelleretasje 1.91m.

Målt takhøyde i bod 6 kjelleretasje 1,81m og er derfor ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Målt takhøyde i 1.etasje 2,34m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2,19m

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er 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.

Vegger i loftetasjen er ikke isolert eller kledd innvending og arealavvik kan forekomme.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

26/09/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Grunnmur i gråstein og i lettklinkerbetong fra flere årganger.

Det er avflassing av maling på enkelt sted og små skader på pusset grunnmur på tilbygg. TG2

Det er en åpning i gråsteinsmuren som er tettet igjen provisorisk ved inngangsparti. TG2

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra flere årganger og noe fra byggeår.

Grunnet boligens alder kan det være fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det ble målt noe høye fuktverdie i krypkjeller, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn. TG2

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 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

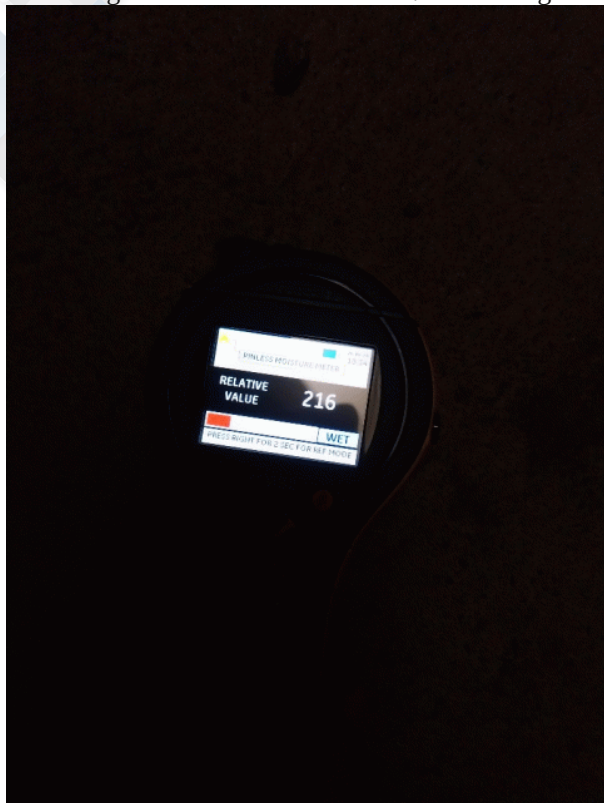
Krypekjeller med adkomst via gulvluke på kjøkken.

Krypekjeller framstår i grei stand, det ble fuktsøkt noe høye verdier på betongdekket. TG2 Se punkt 1.1

Det settes også tilstandgrad TG2 grunnet alder.

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

Det er noe skrånet terreng, men rundt tilbygg på fremsiden av boligen er det ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. TG2 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

Tidligere tømmervegger som er erstattet med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsrapport 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 tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2

Det er noe svertesopp i gesimsene på baksiden av boligen. TG2

En liten skade på hjernekasse ved inngangsparti. TG2

Øvrig panelkledning fremstår i grei stand og greit vedlikehold, men det settes tilstandgrad TG2 også grunnet alder på ytterkledningen.

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 og terrassedører med malte trerammer har dobbelt isoleringsglass produsert fra 1979, 2004, 2006 og 2019. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, vinduer på soverom i 2.etasje har noe fuktmerker og avflassing av maling. Vinduer fra 1979 og 2004 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om punktert glass på soverom i 2.etasje. TG2

Ytre tetting av vindu på baksiden av boligen er noe mangelfull. TG2

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.

Ytterdør med malte trerammer fra ukjent år.

Innvendige dører med profilerte malte overflater fra ukjent år.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det er noen små merker på nedre del av dører men ellers fremstår de i grei stand. 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 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 utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein fra 2006.

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

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger. TG1

Takrenner antatt fra samme år som taket ble byttet i 2006.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein 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 ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

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

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertaket er tekket med ru takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2006.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til kryploft.
Undertaket fremstår i god stand fra takluke.

Teglskorstein fra byggeår.

Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2
Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Peisovn på kjøkken og stuer i 1.tasje og 2.etasje.

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

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst fra tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje. Kryploftet har ikke gangbart gulv.

Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2

Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er gammelt vepsebøl i takmøne. TG2

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 154m².

Terrasse på 124m², 2 stk boblebad med adkomst via vinterhage oppført med terrassebord i kompositt på bjelkelag og noe på treheller, trapp og trekkverk på 79cm høyt.

Terrassebord har falmet i fargen og har slått seg på enkelte steder. Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings dato og det mangler håndrekke på begge sider i trapp. TG2

Terrassebord og rekkverk har behov for behandling og vedlikehold.

Markplattning 1 på 19m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. TG2

Det ble målt noe motfall inn imot yttervegg. TG2

Entreveranda på 3m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

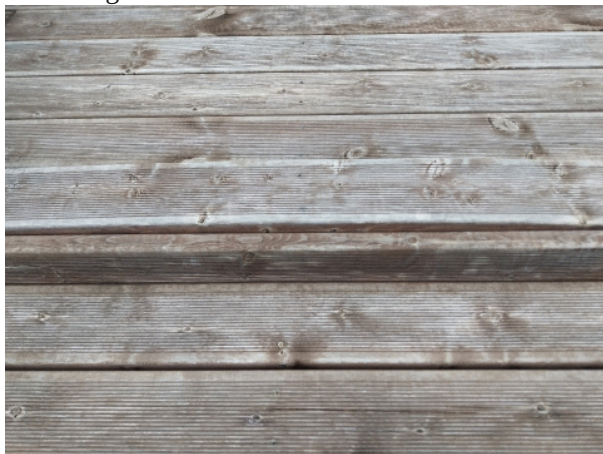
Terrassebord framstår i grei stand, det mangler håndrekke på begge sider i trapp. TG2

Markplattning 2 på 8m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad kjelleretasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser i dusjsone og malte betongvegger.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2006 inneholder:

Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1

Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2

Overskap med glassfronter.

WC på sokkel.

Vegger fremstår i grei stand, det er ukjent om malte vegger er utført med godkjent våtromsmaling. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det settes også tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv ved terskel til toalett. Det registres tilstrekkelig fall til sluk. Gulvfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under slukrist. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom kjøkkenvegg, Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Ukjent om vegger er behandlet med godkjent våtromsmaling. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

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

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

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

7.2 Bad 1 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra 2006 inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blande batteri.

Servant med ett-greps blande batteri og servantskap med malte profilerte fronter.

Vegghengt speil.

WC på sokkel.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1

Vegger og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under slukrist. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom baderomsvegg til bad nr 2, ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og membran TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

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

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

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

7.3 Bad 2 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra 2006 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og skyvbar glassdør.
Innfliset badekar med to-greps blandebatteri.
Innfliset speil.
WC på sokkel.

Fliser og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Sokkel under dusjnisje hindrer overflatevann til å nå sluket ved en eventuell vannlekkasje. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er synlig mansjett under slukrist. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom baderomsvegg til bad nr 1, ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og membran. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken kjelleretasje

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel. Tapet mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Malt tregulv.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling, gulv og innredning fremstår i god stand. Det er noe små knirk i gulv. TG1

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 trepanel er 6 - 10 år.

8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent år.

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

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

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

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

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

Vegger: Beiset tømmervegger og malt trepanel.
 Tak/himlinger: Malt trepanel.
 Gulv: Beiset tregulv.

Kjøkken fra 2015 inneholder:

Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
 Hel-tre benkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
 Hvitvarer: Stekeovn, Induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
 Kjøkkenventilator med utsug ut.
 I følge hjemmelshaver er komfyrvakt integrert inne i induksjonskoketopp.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
 Hvitvarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.
 Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
 Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken. TG2

Vegger, tak/himlinger, gulv og innredning fremstår i grei stand, det er små slitemerker på benkeplate og innredning. Små knirk i gulv og slitemerker på overflaten. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
 Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Stue og innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke 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.

Vegger: Malt trepanel.
 Tak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himling fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik.
 Det mangler tilstrekkelig veggventiler på innredet rom og stue. TG2. Se punkt 10.5.

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

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malt og lakkert furugulv.

Gulv fremstår i god stand, det er små knirk i gulv. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

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

Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i yttervegg. TG2

Merknader:

10. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eneboligen er tilknyttet 2 stk septiktanker. TGIU

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på alle bad.

Sluk i gulv på alle bad.

Hovedstoppekran plassert i krypekjeller.

Opplegg for vaskemaskin på 2 bad.

Utekran. TGIU

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

Det er ingen synlig stakeluke innvendig i boligen, hjemmelshaver opplyser om at det finnes stakeluke utvendig. TGIU

Det er noe korrosjon (irr) på røroppheng på vaskerom. TG2

Det er mye kondens på vannrør tilførsel under og over vannmåler. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på bad i kjelleretasjen med sluk i gulv.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre, begge bad og på toalettrom. Peisovner på stuer, kjøkken og i loftstue.

Panelovner, varmepumpe og panelovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, elektrisk baderomsvifte på bad med noe styring til takventil på kjøkken (i følge hjemmelshaver). Kjøkkenventilator med utsug ut og kjøkkenventilator med kullfilter.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bod. Det mangler tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. 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 ukjent år.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Enebolig:

Sikringsskap 1 plassert på vegg i entre/gang.

Automatsikringer, og jordfeilbryter.

15 fordelingskurser.

Sikringsskap 2 plassert på vegg i entre/gang.

Automatsikringer, og jordfeilbryter.

3 fordelingskurser. (til boblebad og badstue).

Låve:

Sikringsskap 3 plassert på vegg i garasje.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

7 fordelingskurser.

Sikringsskap 4 plassert på vegg i snekkerverksted.

Automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter.

9 fordelingskurser.

Sikringsskap 5 plassert på vegg i snekkerverksted.

Automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter.

3 fordelingskurser.

Sentralstøvsuger montert i krypkjeller. TGIU

Det mangler tilstrekkelig kursfortegnelse og merking av kurser i sikringsskaper på Låven.

Det brukes skjøteledning som en permanent strømløsning i krypkjeller. Det anbefales at en elektriker monterer stikkontakt for videre bruk.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen eller låven slik som den ser ut idag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.

Eneboligen er oppført i 1899 og kan derfor lovlig tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Hjemmelshaver har satt opp ett tilbygg som er større enn 15m² (17,49m²). Alle tilbygg over 15m² er søknadspliktige. Det er ikke søkt om bruksendring eller fasadeendring. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det foreligger ikke byggesøknad om oppføring av terrasse på baksiden av eneboligen.

Terrassen er over 0,50m og større enn 15m² og er derfor søknadspliktige.

Innredet rom i kjelleretasjen ble målt til 13m³ og rømmingsvindu er montert for høyt oppe på vegg.

Det er ett krav at rømmingsvindu ikke monteres høyere enn 1m opp på yttervegg ellers må det monteres en fast trinn løsning på vegg.

Krav til rom for varig opphold er 15m³ og helst 7m² stort.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasjen.

Hjemmelshaver opplyser om at endring av låven i 1 etasje til utleie del er byggesøkt og godkjent.

Bruksendringen er ikke fremlagt for takstmann (bygningssakkyndig).

Eneboligen er opprinnelig bygd før 1900 og er ført opp i SEFRAK-registeret.

Sefrak ID 0238-0103-007.

Ifølge veistatuskart ligger deler av anneks utenfor tomtegrensen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Delareal 559 m:

KPHensynsonenavnH370_1 - KPfare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Delareal 4 966 m:

Arealbruk - LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avflassing av maling på enkelt sted og små skader på pusset grunnmur på tilbygg. TG2 Det er en åpning i gråsteinsmuren som er tettet igjen provisorisk ved inngangsparti. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdie i krypkjeller, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn. TG2
1.2	Krypekjeller
	Det ble fuktsøkt noe høye verdier på betongdekket. TG2 Se punkt 1.1 Det settes også tilstandgrad TG2 grunnet alder.
1.3	Terrengforhold
	Det er noe skrånet terreng, men rundt tilbygg på fremsiden av boligen er det ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. 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.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Det er noe svertesopp i gesimsene på baksiden av boligen. TG2 En liten skade på hjernekasse ved inngangsparti. TG2 Det settes tilstandgrad TG2 også grunnet alder på ytterkledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer på soverom i 2.etasje har noe fuktmerker og avflassing av maling. Vinduer fra 1979 og 2004 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om punktert glass på soverom i 2.etasje. TG2 Ytre tetting av vindu på baksiden av boligen er noe mangelfull. TG2 Det er noen små merker på nedre del av dører men ellers fremstår de i grei stand. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2 Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2 Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er gammelt vepsebol i takmøne. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord har falmet i fargen og har slått seg på enkelte steder. Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings dato og det mangler håndrekke på begge sider i trapp. TG2 Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. TG2 Det ble målt noe motfall inn imot yttervegg. TG2 Terrassebord framstår i grei stand, det mangler håndrekker på begge sider i trapp. TG2
7.1.1	Bad kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger fremstår i grei stand, det er ukjent om malte vegger er utført med godkjent våtromsmaling. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det settes også tilstandsgrad TG2 grunnet alder
7.1.2	Bad kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv ved terskel til toalett. Det registres tilstrekkelig fall til sluk. Gulvfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent om vegger er behandlet med godkjent våtromsmaling. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
7.2.1	Bad 1 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.2	Bad 1 2.etasje Overflate gulv

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad 1 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
7.3.1	Bad 2 2.etasje Overflate vegger og himling
	Fliser og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.2	Bad 2 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Sokkel under dusjnise hindrer overflatevann til å nå sluket ved en eventuell vannlekkasje. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad 2 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
8.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Vegger, tak/himlinger, gulv og innredning fremstår i grei stand, det er små slitemerker på benkeplate og innredning. Små knirk i gulv og slitemerker på overflaten. TG2
9.1.1	Stue og innredet rom Veggene og himlingens overflater
	Det mangler tilstrekkelig veggventiler på innredet rom og stue. TG2. Se punkt 10.5.
9.1.2	Stue og innredet rom Gulvets overflate
	Gulv fremstår i god stand, det er små knirk i gulv. TG2
9.1.3	Stue og innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i yttervegg. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ingen synlig stakeluke innvendig i boligen, hjemmelshaver opplyser om at det finnes stakeluke utvendig. TGIU Det er noe korrosjon (irr) på røroppheng på vaskerom. TG2 Det er mye kondens på vannrør tilførsel under og over vannmåler. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bod. Det mangler tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG2