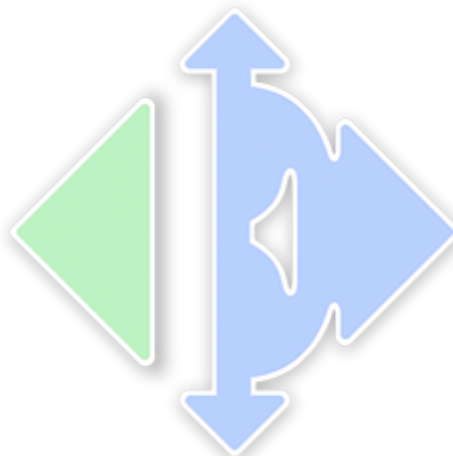




Enebolig 1 etasje med kjeller.
Jomfru Hannas veg 5
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 28.04.2026

Heddalsveien 41
 NOTODDEN 3674
 90012125
busy-bee@online.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Une Therese Haugan Susrud
Tomt:	679,6 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 147. Boliger reguleringsplan Høgemo
Offentl. avg. pr. år:	Kr 28 940,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1980
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger, men loft har ingen gulv eller gangbane slik at inspeksjon av hele loft ikke kan utføres. Skjulte skader rundt pipe kan forekomme, da det på befaringdagen var utett rundt pipe på yttertaket.
Oppdragsgiver:	Une Therese Haugan Susrud
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Jomfru Hannas veg i Heddal, Notodden kommune. Ligger i eldre etablert område for frittliggende eneboliger. Landlige omgivelser. Tomten er tilpasset kjeller med delvis sokkel. Flat ellers, opparbeidet med hage og plen. Gjerde og hekk. Belegningsstein foran sokkel. Kort vei til barnehage, skole mm.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmur har vinkel. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Gesimskasser av tett trepanel med luftespalte på både langsider og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel og inntrukket veggparti ved hoveddør. Tilbygget garasje/bod ved sokkel. Valmtakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler og valmtakstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutaksplater tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel. Takkonstruksjonen danner overbygg ved terrasse på gavlvegg og overbygg ved inntrukket hoveddør, samt noe overbygg ved vinkel på terrasse ved stue. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1980. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig, til blant annet vinduer, yttertak, beslagsløsninger osv. Boligen har kjeller med rom innredet for varig opphold under terreng som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er søknadspliktig bruksendring og utleie av boenhet med egen branncelle som ikke er godkjent er å anse som ulovlig bruk. Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 08.12.2020 ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde ca 2,09 m til 2,25 m.

-Bod (tatt i bruk som gang) har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak. Dør til det fri. Skyvedørgarderobe med speildører. Brannslukningsapparat. Ventil i yttervegg. Panelovn.

-Bod (tatt i bruk som soverom) har panel i tak, panel på vegger og spon på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak. Ventil i yttervegg.

-Hobbyrom (tatt i bruk som gang) har malt panel i tak, malt panel på vegger og pusset og malt lettklinkervegg. Laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak. To doble garderober. Panelovn. 400 V sikringsskap med automatsikringer.

-Hobbyrom (tatt i bruk som soverom) har malte plater i tak, malt panel på vegger og plate med tapet på vegger, samt pusset og malt lettklinkervegg. Laminat på antatt tilfarergulv. Røykvarsler i tak, ventil i yttervegg.

-Hobbyrom/bod (tatt i bruk som stue) har malte plater i tak, malte plater på vegger med malt brystningspanel. Ubehandlet tregulv på antatt tilfarer. Synlig innkasset drager i tak med spot. Ventil i yttervegg. Panelovn. Røykvarsler. Pusset og malt lettklinkerpipe med sotluke. Vedovn med glass som står på stålplate på gulv. Stue i vinkel. Åpning til kjøkken.

-Bod (tatt i bruk som kjøkken) har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, laminat på betonggulv mot grunn.

-Vaskekjeller (tatt i bruk som bad/WC/vaskerom med bod) har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppkant på vegg ca 50 mm, og oppkant ved luftet dørterskel ca 50 mm. Sluk i gulv inne i boden. Rommet er avdelt med en uinnredet bod som har synlige avløpsrør av PVC med stakeluke. Umerket stoppekraner. 200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt fra 2005, samt 200 L varmtvannsbereder med fleksible rør og stikkontakt fra 2008. Røykvarsler i bod. Badet ellers har ventil i vegg inn mot bod. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap og overskap. Heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil, lys og kontakt. Panelovn.

Listverk: Malt listverk. Forskjellige typer listverk. Drammen taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister og profilerte gulvlister, samt profilert brystningslist. Kosmetisk kryp i listverk. Uferdig finish på listverk. Bruksmerker og slitasjer på listverk. Innerdører: Hvite kostmalte heltredører med tre speil. Noen innerdører med speil av spon. Vanlige dørterskler. Luftet dørterskel til bad. Eldre innerdører med bruksmerker og slitasjer på både dørblad, karmen og terskler. Innerdører må påberegnes justering. Noe løse dørvidere. Generelt: Rom i kjeller som er tatt i bruk som rom for varig opphold uten bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjeller har vært utleid. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring, og må ivareta blant annet romhøyde, rømningsveier og dagslyskrav. Trapp mellom kjeller og 1.etg er fjernet slik at kjeller med utleiedel er å anse som eget branncelle. Bruksmerker og slitasjer på overflater etter utleie. Forskjellige typer gulv og varierende gulvhøyder. Laminat er lagt mot dørterskel. Det er synlige skjøter i laminatgulv etter gulvvask. Trappeoppgang i opprinnelig hobbyrom er tettet. Rom brukt som kjøkken har ingen vinduer. Bod brukt som soverom har ingen vinduer. Uferdig bod i forbindelse med rom brukt som bad. Musefelle i bod med varmtvannsberedere. Sprekker i takplater og veggplater. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Takhøyder er ca 2,34 m til 2,36 m.

-Gang/entré har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, flis på gulv med varmekabel. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Panel for alarm. Åpning til stuedel.

-WC har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Ventil i vindu. Avtrekksventil i tak. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Enkel vask med underskap og speil.

-Soverom 1 har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Ventil i vindu. Røykvarsler. Garderobeskap. Panelovn.

-Soverom 2 har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak. Loftsluke med stige. Terrassedør. Ventil i vindu. Skyvedør til WIC.

-Mellomgang har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Åpning mot stuedel. Gjennomgang til WIC.

-Bad/vaskerom har malt MDF-panel i tak, malt panel på vegger og malt flis i brystningshøyde på deler av vegger. Flis på gulv med varmekabel. Sockelflis med oppkant på ca 45 mm og oppkant ved luftet dørterskel på 40 mm. Sluk under dusjkabinett. Spot i tak. Ventil i vindu. Avtrekksventil i tak. Vindu i våtsone. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gråmalt baderomsinnredning med hvite skrog, slette fronter, heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil, lys og kontakt. Røykvarsler.

-WIC har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Ventil i vindu. Røykvarsler i tak. Åpne garderober med skuffer på alle vegger. Skyvedør til soverom 2.

-Bod har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Hylleinredninger.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Spot i tak. Røykvarsler i tak. Ventil i vindu. Åpning mot stue.

-Stue har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Spot i tak. Sensor for alarm. Varmepumpe fra 2023. Røykvarsler i tak. Heve/skyvedør til terrasse. Ventil i vindu. Skifersatt lettklinkerpipe og brannmur. Vedovn med glass som står på skiferflis på gulv.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med fire speil. Vanlige dørterskler. Flat dørterskel til bad. Nyere innerdører med små normale bruksmerker. Generelt: Nyere overflater fra 2000-tall. Normale bruksmerker etter utleie. Små riss i veggplate, blant annet over vindu på kjøkken. Noe flekker på veggplater. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik og knirk. Målt planavvik på hele rom på +/- 15 mm. Stedvis knirk i gulv, blant annet i mellomgang. Svanke i gulv der trappenedgang til kjeller er tettet. Noe heng i himlingsplater i stue. Kun ventil i vindu, ingen ventiler i yttervegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1980. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

- Innredet kjeller, 2005.
- El-anlegg kjeller, delvis 2005.
- Varmtvannsbereder, 2005.
- Kjøkken kjeller, 2005.
- Bad/WC kjeller, 2005.
- Kjøkken 1.etg, 2007.
- Overflater plan 1, 2007-2016.
- To kjellervindu, 2016.
- Varmtvannsbereder, 2008.
- El-anlegg plan 1, delvis 2008.
- Varmepumpe, 2023.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 773 000,-	
- Fradrag:	2 221 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 552 000,-	3 552 000,-

Tomteverdi:		600 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 400 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		2 720 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligen generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 16 505,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	108	0	0
1.etg	98	0	0	43
SUM BYGNING	98	108	0	43
SUM BRA	206			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etg: Gang/entré, WC, 2 stk soverom, mellomgang, bad/vaskerom, WIC, bod, kjøkken, stue.

BRA-e:

Kjeller: Bod (tatt i bruk som gang), bod (tatt i bruk som soverom), hobbyrom (tatt i bruk som gang), hobbyrom (tatt i bruk som soverom), hobbyrom/bod (tatt i bruk som stue), bod (tatt i bruk som kjøkken), vaskekjeller (tatt i bruk som bad/WC/vaskerom med bod).
Utvendig tilbygget garasje/bod

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår. Kjeller/sokkel har på befaringsdagen innredet rom for varig opphold som ikke er bruksendret, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Trappen mellom 1.etg og kjeller er tatt vekk, slik at kjeller slik den fremstår på befaringsdagen også er egen branncelle som ikke er omsøkt. Grunnet at det ikke lenger er trapp mellom plan 1 og kjeller, så settes kjellerareal til BRA-e. 19 m2 av disse BRA-e er tilhørende garasje/bod, resterende er kjellerarealer. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Boligen har rom i kjeller for varig opphold som ikke er bruksendret. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring, og må ivareta blant annet romhøyde, rømningsveier og dagslys krav. Trappen mellom 1.etg og kjeller er tatt vekk, slik at kjeller slik den fremstår på befaringsdagen også er egen branncelle som ikke er omsøkt.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertak. Det er en fuktutsatt løsning rundt pipe på yttertak. Det er ingen underbeslag mot taktro på pipe. Løse takstein rundt pipebeslag som kan utsette underliggende konstruksjon/loft for fukt. Det foreligger opplysninger om en vannlekkasje/skade fra wc plan 1 som førte til skader på himling i kjeller, himling i bad kjeller ble bytte og det er synlige fuktmerker i kjellerbod med varmtvannsberedere, utbedret i 2025 av forsikrings selskap.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

21/05/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller. Plastøst betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmur har vinkel.

Merknader: Grunnmur som bygget i byggeår, noe røffe overflater utvendig og noe avskalling av overflatebehandling. Noen små riss i grunnmur ved kjellerdør og i vinkel ved kjellerdør mot garasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra byggeår og drenering i stedlig grunn. Synlig grunnmursplast med innpusset topplist. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår 1980. TG 2 vurderes på grunnlag av alder. Ingen synlige tegn til svikt i drenering på befaringsdagen, men det bør passes på at alle nedløp er åpne og at takvann ledes vekk fra grunnmur..

Årsak:

Dreneringsløsning fra 1980 er vurdert ut fra alder og forventet levetid.

Risiko:

Eldre drenering kan få redusert funksjon over tid.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan oppstå ved svikt i dreneringssystemet.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 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.

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Gesimskasser av tett trepanel med luftespalte på både langsider og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel og inntrukket veggparti ved hoveddør.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning med noe etterslep på vedlikehold. Ingen påvist råte på befaringsdagen, men sprekke-dannelser på ytterkledning, særlig nederst mot grunnmur. Overflatebehandling flasser nederst. Vedlikehold av overflater bør utføres. Det er hull i insektsnetting i gesimskasse. Noe sprekker i gesimsbord og gesimsskjøter, blant annet over heve/skyvedør, kan komme fra utetthet rundt pipe. Ytterkledningen er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Musebånd bør etterses.

Årsak:

Yttervegger fra 1980 har normal slitasje med etterslep på vedlikehold og fuktutsatte detaljer ved grunnmur og terrasse.

Risiko:

Fukt kan gi råte og videre nedbrytning i kledning og gesimsdetaljer.

Konsekvens:

Redusert levetid på utsatte bygningsdeler dersom vedlikehold uteblir.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjeller: Hvite fabrikkmalte topphengslet kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite fabrikkmalte innadslående vinduer fra 2016 innsatt i mur. Hvit fabrikkmalt kjellerdør med profilert dørblad og smårutet ruglet glass fra 2006. 1.etg: Hvite kostmalte husmorvinduer fra byggeår. Ventil i vindu. Hvit kostmalt heve/skyvedør fra byggeår. Hvit kostmalt terrassedør fra byggeår. Hvit kostmalt teakdør med glass og katteluke fra byggeår. Utenpåliggende smårutet sprosser på vindu.

Merknader: Kjellervinduer fra 2016 innsatt i mur gis TG 1. Resterende vinduer og dører fra byggeår med noe etterslep på utvendig vedlikehold. Bruksmerker og slitasjer på kjellerdør. Kjellerdør bør justeres. Heve/skyvedør går noe trangt og bør justeres/smøres. Vinduer og dører bør vedlikeholdes for å opprettholde sin funksjon videre.

Årsak:

Vinduer og dører fra byggeår har normal slitasje ut fra alder og noe etterslep på vedlikehold. Enkelte dører har behov for justering.

Risiko:

Manglende vedlikehold kan gi redusert funksjon og videre slitasje/ redusert levetid.

Konsekvens:

Redusert levetid og brukskvalitet på vinduer og dører hvis vedlikehold ikke utføres.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler og valmtakstoler. Taktro av sutaksplater teknet med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel. Takkonstruksjonen danner overbygg ved terrasse på gavlvegg og overbygg ved inntrukket hoveddør, samt noe overbygg ved vinkel på terrasse ved stue. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med pipebeslag og pipetopp.

Merknader: Valmtakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler og valmtakstoler med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Noe ujevnheter i gesimskasser synlig i siktelinje på langsider. Det er en skjøt i gesimsbord som har eldre svelling eller fukt. Skjøten ligger på nedsida av pipe og antas å komme fra vann på undertak grunnet utett takstein rundt pipebeslag. Takkonstruksjonen har vinkel og valm som er vedlikeholdspunkt.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1980 med normal aldring. Fuktutsatt detalj ved pipe og gesims. Valm og vinkler har utsatte overganger som er vedlikeholdspunkter.

Risiko:

Utette detaljer kan gi fuktinntrengning og videre skade i undertak, loft og gesims.

Konsekvens:

Redusert levetid på utsatte deler av takkonstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takro av sutakplater tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra byggeår 1980. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Takro og taktekking fra byggeår 1980. Det er værbit og falmet takstein med noe mosedannelse. Det ligger løse mønepanner på valm uten overlapp som er fuktutsatte lekkasjepunkter. Det er løse takstein rundt pipe. Ingen underbeslag mot takro på pipe, fuktutsatt lekkasjepunkt. Etterslep på vedlikehold. Mønepanner som ikke er festet. Takkonstruksjonen har to kilrenner/vinkel som er vedlikeholdspunkt. Knust stein i kilrenner.

Årsak:

Taktekking fra 1980 har slitasje med løse og skadde takstein samt svake detaljer ved pipe og kilrenner. Etterslep på vedlikehold.

Risiko:

Utette detaljer kan gi lekkasje og fuktinntrengning i undertak og takkonstruksjon.

Konsekvens:

Redusert levetid på yttertak om vedlikehold og utbedringer utsettes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort aluminium og sort stål. Takfotbeslag, luftehatt, pipebeslag, overgangsbeslag tak/vegg. Kilrenne. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Takrenner/nedløp har sin funksjon men er falmet og værbit. Rør som leder taknedløp vekk fra grunnmur er utette i overgangen. Det er noe lekkasjer i takrenneskjøter ved valm og kjøter ellers. Utett beslagsløsning rundt pipe som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Ingen underbeslag mot takro rundt pipe. Løs takstein rundt pipe. Beslagsløsning rundt pipe bør utbedres snarest da det er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Overflatebehandling i kilrenne flasser. Ingen overband på takrenner.

Årsak:

Takrenner og beslag fra byggeår har normal slitasje med lekkasjer i kjøter og svake detaljer ved pipe og kilrenner.

Risiko:

Utette løsninger kan gi fuktinntrengning i takkonstruksjon og fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens:

Redusert levetid på tak og tilstøtende konstruksjoner. Videre skadeutvikling kan oppstå ved pipe.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er 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.

Kaldt loft med tilgang fra isolert loftsluke med stige i soverom 2. Loftet har synlig taktro av sutak og fabrikkfremstilte W-takstoler og valmstoler. Ingen gulv for lagring. Lufttilgang ved raft. Isolerte ventilasjonsrør og avtrekksvifte fra bad og WC, ført over yttertak. Upusset lettklinkerpipe.

Merknader: Noe svartsopp på undersider av sutaksplater. Muselort. Delvis stengt lufttilgang ved raft på langside. Uisolert Durgoventil. Ingen gulv for tilgang til ventilasjon, pipe m.m.

Årsak:

Loft har begrenset lufting og uisolert ventil som gir kondensutsatte forhold. Spor etter mus og lokal svartsoppdannelse.

Risiko:

Kondens og dårlig lufting kan gi videre fukt- og muggsoppdannelse.

Konsekvens:

Redusert levetid på undertak og isolasjon. Begrenset tilgjengelighet vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasse ved hoveddør med areal på 5 m², delvis overbygget ved inntrukket hoveddør. Fundamentert med betongfundament og betongpilar på stedlig grunn. Impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med rekkverkshøyde 105 cm og rekkverksspiler av 48 x 48 mm. Utvendig tretrapp.

2. Terrasse med tilgang fra stue med areal på 32 m², delvis overbygget inne i vinkel. Fundamentert med betongfundament og betongpilar på stedlig grunn. Impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med rekkverkshøyde 105 cm og rekkverksspiler av 48 x 48 mm. Utvendig tretrapp.

3. Luftbalkong med tilgang fra soverom, utkraget fra bjelkelag. Areal på 6 m², hvorav ca 5 m² er overbygget. Rekkverk av tre med rekkverkshøyde 105 cm og rekkverksspiler av 48 x 48 mm.

Merknader: Det er etterslep på utvendig vedlikehold. Overflater er værbitte og slitte, både terrassegulv og rekkverk. Noe løse rekkverk. Overflatebehandling på rekkverk og topprekke flasser. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen.

Årsak:

Terrasse har normal slitasje og etterslep på vedlikehold. Fuktutsatte detaljer ved rekkverk og overgang mot yttervegg.

Risiko:

Fukt kan gi videre slitasje og råte i terrasse. Løse rekkverk kan gi redusert sikkerhet.

Konsekvens:

Redusert levetid og funksjon på terrassekonstruksjonen om vedlikehold utsettes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår. Pusset og malt lettklinkerpipe med sotluke i kjeller. Vedovn med glass som står på stålplate på kjellergulv. Skifersatt lettklinkerpipe og brannmur stue plan 1. Vedovn med glass fra 2000-tall som står på skiferflis på gulv. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med pipebeslag og pipetopp. Feietrinn til pipe på yttertak.

Merknader: Se pkt 4.3. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Trappeoppgang mellom kjeller og plan 1 er tettet. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik og knirk. Målt planavvik på hele rom på +/- 15 mm. Stedvis knirk i gulv, blant annet i mellomgang. Svanke i gulv der trappenedgang til kjeller er tettet.

9. Rom under terreng

9.1 Rom tatt i bruk som bad, kjøkken, stue og sov

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventilert i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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 ventilert i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom tatt i bruk som bad, kjøkken, stue og sov - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Rom under terreng har isolerte vegger mot nedfylt grunn, der grunnmur ikke er isolert på utsiden, dette er risikokonstruksjon for fukt. Kjeller har takhøyder fra ca 2,09 m til 2,25 m. Bruksmerker og slitasjer på overflater etter utleie. Sprekker i takplater og veggplater. Rom brukt som kjøkken har ingen vinduer. Bod brukt som soverom har ingen vinduer. Uferdig bod i forbindelse med rom brukt som bad.

Årsak:

Kjeller fra 1980 er innredet til varig opphold uten bruksendring. Uisolert grunnmur utvendig og innforede vegger mot terreng gir fuktutsatt konstruksjon.

Risiko:

Fukt fra grunn kan trenge inn i veggkonstruksjon og gi skjulte skader. Manglende vinduer og uferdige rom kan påvirke ventilasjon, rømningsforhold og normal bruk av arealene.

Konsekvens:

Kjeller oppfyller ikke krav til godkjent varig opphold. Manglende bruksendring kan også ha betydning for lovlig bruk av rommene.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Rom tatt i bruk som bad, kjøkken, stue og sov - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1980, som er risikokonstruksjon for fukt. Uferdig bod i forbindelse med rom brukt som bad. Musefelle i bod med varmtvannsberedere. Bruksmerker og slitasjer etter utleie. Nivåforskjell på gulv. Knirk i tregulv med tilfarer.

Årsak:

Forholdene vurderes å ha sammenheng med eldre kjellerkonstruksjoner, bruksendringer uten dokumentert omsøking og plasstøpt betonggulv direkte mot grunn. Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning, og slitasje på overflater har sammenheng med bruk og utleie over tid.

Risiko:

Det er risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner mot grunn. Forekomst av mus kan også påvirke hygiene og inneklime i kjellerarealene.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økte vedlikeholds- og utbedringskostnader samt påvirke bruksegenskaper og inneklime. Manglende bruksendring kan også ha betydning for lovlig bruk av rommene.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet vegg under terreng i rom tatt i bruk som kjellerstue. Det er ikke registrert for høye fuktverdier mot bunnsvill på befaringsdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 13 % på befaringsdagen.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Grunnmur som er isolert på innsiden og ikke isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1980, som er risikokonstruksjon for fukt. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger der det er mulig. Det er ikke registrert for høye fuktverdier mot bunnsvill på befaringsdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 13 % på befaringsdagen.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC/vaskerom kjeller****TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom kjeller - Overflate vegger og himling. Malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger. Rommet er avdelt med en uinnredet bod som har synlige avløpsrør av PVC med stakeluke. Umerket stoppekraner. 200 L varmtvannsbereider med stive rør og stikkontakt fra 2005, samt 200 L varmtvannsbereider med fleksible rør og stikkontakt fra 2008. Røykvarsler i bod. Badet ellers har ventil i vegg inn mot bod. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap og overskap. Heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil, lys og kontakt. Panelovn.

Merknader: Våtrom fra ca 2008. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vegger kledd med MDF-panel som ikke er vannbestandig. MDF-panel har svullet på vegg bak dusjkabinett og ved opplegg for vaskemaskin. Normale bruksmerker ellers. Ingen fuktsikring på vegg bak baderomsinnredning. Avløpsrør skrudd på vegg i våtsone.

Årsak:

Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom og har fuktutsatte veggløsninger med MDF-panel uten tilfredsstillende fuktsikring.

Risiko:

Direkte fukt kan gi videre svelling og skade i veggkonstruksjon.

Konsekvens:

Redusert levetid og funksjon på våtrommet. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er 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.

Bad/WC/vaskerom kjeller - Overflate gulv. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppkant på vegg ca 50 mm, og oppkant ved luftet dørterskel ca 50 mm. Sluk i gulv inne i boden.

Merknader: Våtrom fra ca 2008. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen sluk under dusjkabinett. Åpent avløpsrør fra dusj koblet sammen med opplegg for vaskemaskin og ført ut i bod. Sluk ligger i bod. Det er fuktmerker på bunnsvill og veggplater i bod. Eventuelt lekkasjevann må renne over flat terskel til bod. Gulv og vegg i bod er ikke fuktsikret. Det er musefeller i bod.

Årsak:

Våtrommet har mangelfull våtromsløsning uten sluk under dusjkabinett eller i rommet generelt. Avløpsløsning og bod er ikke fuktsikret.

Risiko:

Lekkasjevann kan gi fuktskader i bod og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Redusert levetid og økt risiko for fuktskader. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på vegger, malt MDF-panel. Gulvbelegg med oppkant på vegg og dørterskel. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, dusjkabinett står på nedfylt yttervegg under terreng.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra ca 2008. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membran på vegger. Ufullstendig gulvbelegg mot bod. Sluk i gulv ligger uavhengig av bad inne i bod. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrommet har mangelfull membran- og gulvløsning med sluk plassert utenfor selve våtrommet.

Risiko:

Fukt og lekkasjevann kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon.

Konsekvens:

Redusert levetid og høy risiko for fuktskader. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens standard.

10.2 Bad/vaskerom 1.etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt MDF-panel i tak, malt panel på vegger og malt flis i brystningshøyde på deler av vegger. Spot i tak. Ventil i vindu. Avtrekksventil i tak. Vindu i våtsonen. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gråmalt baderomsinnredning med hvite skrog, slette fronter, heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil, lys og kontakt. Røykvarsler.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1980. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Veggpanel med overgang til veggflis i våtsone. Vindu i våtsone. Ymse fuging og sprekk i fuge mellom sokkelflis og veggflis. Usikker tettelsning mellom sokkelflis og veggpanel. Normale bruksmerker og slitasjer.

Årsak:

Våtrom fra 1980 med eldre og mangelfull våtromsoppbygning. Usikre overganger mellom veggpanel, flis og sokkelflis.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i veggkonstruksjon via sprekker og utette detaljer.

Konsekvens:

Redusert levetid på våtrommet. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens standard.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

Bad/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis med oppkant på ca 45 mm og oppkant ved luftet dørterskel på 40 mm. Sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1980. Usikker tettelsning mellom veggflis og sokkelflis, og mellom sokkelflis og veggpanel. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til topp sluk, men oppkant ved dørterskel på 40 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Bom i gulvflis. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk, ca 17 mm.

Årsak:

Våtrom fra 1980 med eldre og usikker tetting mellom vegg- og gulvoverganger. Bom i gulvflis og mangelfullt fall mot sluk.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i konstruksjon via utette detaljer.

Konsekvens:

Redusert levetid på våtrommet. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på vegg bak malt veggpanel. Antatt smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen

Merknader: Våtrom og membranløsning fra byggeår 1980. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegg. Usikker tettelsning i overgang gulvsokkel/vegg. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Våtrom fra byggeår bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1980 med mangelfull membran og usikre overganger mellom gulv og vegg.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer.

Konsekvens:

Redusert levetid og økt risiko for fuktskader. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens standard og kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken kjeller****TG 2** 11.1 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken og vanninstallasjon fra 2007. Rett kjøkkeninnredning og en del av innredning plassert i hjørne. Hvite fabrikkmalte fronter med panelprofil på dører i over og underskap. Slette overflater på skuffer. Glass i overskap på hjørnedel. Overskap går til tak. Sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer. Åpning til stuedel.

Merknader: Kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer etter utleie. Ingen sprutplate bak kum og stekeovn. MDF-panel bak kum og stekeovn sveller og har sprutmerker etter både vann og fett. Bruksmerker og hakk på benkeplate. Løs sokkel med antydning til fuktmerker og svelling. Fuktmerker inne i kjøkkenbenk. Fuktmerker på bunnsvill og veggplater på vegg mot kjøkken inne i bod. Uferdig finish på overflater. Sprekker i takflater. Ingen vindu.

Årsak:

Kjøkkeninnredning har slitasje og mangelfull fuktsikring ved kum og stekeovn. Registrerte fuktmerker og svelling i utsatte bygningsdeler.

Risiko:

Fukt kan gi videre svelling, mugg og skade i kjøkken- og veggkonstruksjon.

Konsekvens:

Redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

11.2 Kjøkken 1.etg**TG 1** 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007

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.

Kjøkkeninnredning i vinkel med åpning mot stuedel. Hvite fabrikkmalte fronter på over og underskap med panelprofil. Slette overflater på skuffer. Laminert benkeplate med treimitasjon. Flis på vegg mellom overskap og underskap. Takhøye overskap og ett overskap som går ned på benkeplate med fire glassdører som har smårutet glass. Nedfelt stålkum. Integreerte hvitevarer. Avtrekksvifte tilkoblet avtrekk på loft som er koblet sammen med WC og bad. Ventil i vindu. Røykvarsler. Spot i tak.

Merknader: Normale bruksmerker. Noe hakk og fuktmerker på topp av dør under kum. Fuktutsatt vinduskarm bak oppvaskkum. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

12. Andre rom**Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980/2007
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc 1. etg fra 1980. Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken/wc 1. etg fra 2007. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/kjøkken i kjeller fra 2007. Gulvmonterte wc på begge bad. Vegghengt wc i eget rom 1. etg. Opplegg for vaskemaskin på begge bad. Bod i forbindelse med bad i kjeller har avløpsrør av PVC med stakeluke, umerket stoppekran, 200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt fra 2005, samt 200 L varmtvannsbereder med fleksible rør og stikkontakt fra 2008. Durgventil plassert på loft. Offentlig VA.

Merknader: Boligen har både nyere og noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Sanitær- og vanninstallasjoner på bad 1. etg fornyes ved renovering av våtrom. Det bør installeres vannstoppesystem blant annet i kjøkkenbenker. Hovedstoppekran bør merkes. Durgventil på loft er ikke isolert og kondensutsatt. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005/2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt fra 2005, samt 200 L varmtvannsbereder med fleksible rør og stikkontakt fra 2008. Lekkasjesikret ved at de står på betonggulv med oppkant.

Merknader: Eldre varmtvannsberedere som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2023

Varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Isolerte ventilasjonsrør og avtrekksvifte fra bad og WC 1. etg, ført over yttertak. Avtrekksvifte på kjøkken tilkoblet avtrekk på loft som er koblet sammen med WC og bad. Avtrekk til yttervegg på bad i kjeller.

Merknader: Avtrekk og ventilasjon ført over yttertak er kondensutsatt, det er merker etter kondens på undertak rundt luftehatt på yttertak. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegg der det er mulig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC-rom fra antatt 2007 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Ventil i vindu. Avtrekksventil i tak. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Enkel vask med underskap og speil.

Merknader: Normale bruksmerker. Ingen lekkasjepåviser på vegghengt wc, dette var ikke krav før 2010. Det bør monteres vannstoppesystem for å hindre eventuell lekkasje.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Garasje tilbygget sokkel. Areal på 19 m². Konstruksjon, fasade og yttertak lik bolig, antatt bygget på samme tidspunkt som bolig. Plasstøpt betonggulv på grunn

Merknader: Garasje tilstandsvurderes ikke. Bygningen må befares av kjøper selv. Tilbygget garasje/bod med lave takhøyder på sokkel. Garasje er uinnredet. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Sprekkdannelse på mur ved kjellerdør. Årsak:

Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og begrenset vedlikehold over tid.

Risiko:

Det er risiko for videre utvikling av sprekker og økt slitasje på utvendige overflater og konstruksjoner. Lave takhøyder kan påvirke bruksegenskaper og tilgjengelighet i garasje- og bodarealer.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalte tiltak:

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, og bygningen bør befares nærmere av kjøper. Det bør vurderes nærmere kontroll av sprekkdannelse og utvendig vedlikehold av fagkyndig person. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. delvis 2007

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 tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult og åpent elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår 1980, delvis oppgradert i ca 2007. 400 V sikringsskap 1 med automatsikringer fra antatt 2007 plassert i hobbyrom tatt i bruk som gang i kjeller. 400 V sikringsskap 2 med automatsikringer fra antatt 2007 plassert i gang/entre 1. etg.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1980. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Drenering bør følges opp jevnlig. Det kan vurderes nærmere kontroll ved tegn til fukt eller svikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger bør vedlikeholdes jevnlig. Det kan vurderes utbedring av overflater, kontroll av musebånd/insektsnetting og oppfølging av fuktutsatte detaljer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer og dører bør vedlikeholdes jevnlig. Det kan vurderes justering og smøring av utsatte dører og beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av pipebeslag, takstein og fuktutsatte skjøter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes festing/utskifting av takstein og utbedring av pipe og kilrenneløsninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedring av lufting, isolering av Durgoventil og tiltak mot skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasse bør vedlikeholdes jevnlig. Det kan vurderes utbedring av rekkverk, overflater og fuktutsatte detaljer mot yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.1	Rom tatt i bruk som bad, kjøkken, stue og sov Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes tiltak for ventilasjon, ferdigstilling av uferdige rom samt avklaring av bruksendringer opp mot gjeldende krav hos kommunen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.2	Rom tatt i bruk som bad, kjøkken, stue og sov Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes ferdigstilling av uferdige rom, tiltak mot skadedyr samt avklaring av bruksendringer opp mot gjeldende krav hos kommunen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkken bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fuktskader, etablering av sprutbeskyttelse og ferdigstilling av overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av pipebeslag, skjøter, kilrenner og vannavledning fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1 Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fuktutsatte vegger og forbedring av fuktsikring. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrom og avløpsløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av tilfredsstillende sluk- og fuktsikringsløsning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering og etablering av tilfredsstillende membran og slukløsning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.1	Bad/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av fuger og nærmere kontroll av fuktutsatte overganger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.2	Bad/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll og utbedring av fuger, flis og fallforhold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Bad/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.