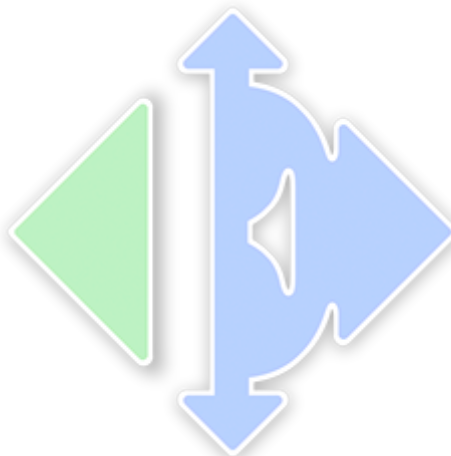


Enebolig
Grevlingvegen 21
2069 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 08/12/2025

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:4, Bnr: 181
Hjemmelshaver:	Hans Petter Krydsby dødsbo v/Hans Yoan Krydsby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	928,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23718 i 2025
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.11.2025

Oppholdsvær/sol og 8 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Hans Yoan Krydsby

Tilstede under befaringen:

Hans Yoan Krydsby og Bjørnar Bye

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1977. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelgg, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, 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:

Eneboligen fremstår med noe alder- og bruksslitasje og oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som manglende membran på bad i kjelleretasjen, råteskade på ytterkledningen og antatt dreneringsvik. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og i hobbyrom i kjelleretasje, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.11.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 19.11.2025
- Ferdigatest 16.02.1978
- Byggetegninger fra byggeår
- Verdi - og lånetakst 2002

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

1.etasje vegger: Malte plater, malt tapet, fliser og malt trepanel
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
1.etasje gulv: Parkett, fliser og laminat.

Kjellervegger: Malt trepanel og malt mur.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.
Kjellergulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i grei stand, men det er hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv i begge etasjer, det mangler overgangslister, glipper i laminatskjøter, fuktsveller i parkettgulv, sprekk og bom i fliser i entre. TG2. Det må også påregnes normal slitasje og spor etter daglig bruk, noe som er typisk for boliger av denne alder. Manglende overgangslister og glipper i laminat kan føre til at gulvet ikke oppleves som helt jevnt, og knirk kan være tegn på bevegelse i undergulvet. Sprekk og bom i fliser kan medføre risiko for videre skader hvis det ikke utbedres, og det anbefales en nærmere vurdering av behov for utbedring.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av parkettgulv er 10 - 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er et dødsbo og hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv på flere år, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen. Dette betyr at det ikke foreligger egenerklæring eller utfyllende opplysninger fra tidligere eier, og at det i hovedsak kun er basert på observasjoner fra befaring og tilgjengelige tegninger. Dermed må eventuelle ukjente feil eller mangler påregnes, og kjøpere bør være ekstra nøye med egne undersøkelser før kjøp.

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
1.etasje	99			21		
Kjelleretasje	88					
SUM BYGNING	187	0	0	21		
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		37		12		
SUM BYGNING	0	37	0	12		
SUM BRA	37					

BRA-i:

187m2.

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

BRA-e:

37m2.

1.etasje: Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 187m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

BRA-e: 37m².

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 224m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

1.etasje: Garasje.

TBA: 33m².

1.etasje: Terrasse og markterrasse.

P-rom: 169m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, mellom gang og entré.

S-rom: 18m².

Kjelleretasje: Bod og innredet rom.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.39m - 2.42m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.07m - 2.22m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført i 1979. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående og liggende malt/beiset trepanel og 2 leddporter.

Garasjen er ikke satt tilstandsgrad på kun en enkel beskrivelse, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Dette innebærer at garasjen ikke har fått tildelt en konkret tilstandsgrad (TG), slik som andre deler av eneboligen ofte får ved tekniske gjennomganger. I stedet er det kun gitt en kort, visuell beskrivelse av tilstanden, uten en detaljert vurdering av eventuelle feil, mangler eller nødvendig vedlikehold. Kjøpere må derfor være ekstra påpasselige og vurdere å innhente egen fagkyndig vurdering dersom det er usikkerhet rundt garasjens tekniske stand.

Det er setningssprekker og skader i støpt gulv inne i garasjen, det mangler tilstrekkelig fall fra grunnmur, det er råteskade på nedre del av port karm, panelkledning er montert for nærme grunn, det er saltutslag på panelkledningen innvendig, ytterkledningen har behov for behandling, noe nedbøyninger på takrenner, yttertaket mangler snøfangere, yttertaket har mye mosevekster og har behov for vask. Garasjen bærer preg av bruk – og værslitasje. For å opprettholde byggets levetid og sikre mot ytterligere skader, anbefales det å utbedre påviste mangler og utføre regelmessig vedlikehold av både ytterkledning og tak.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

08/12/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset og malt LECA fra byggeår.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke lagt merke til fuktsikring eller grunnmursplast rundt boligen, og det er tydelige tegn til avskalling av maling, puss samt små sprekker i grunnmuren. Under befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier nederst på veggen i boden, og det er synlige fuktblærer på nedre del av veggen i entreen. TG3. Dette tyder på at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra bakken, og at det mangler fuktsperre (plast) under det støpte betongdekket. Uten nødvendige tiltak, kan dette føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales derfor å montere egnet fuktsikring og utbedre eksisterende skader for å hindre at situasjonen forverres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3 Det anbefales å rense drenerør og nedløp fra takrenner ved eierskifte for å kontrollere at de fungerer som tiltenkt. Dette er et viktig tiltak for å sikre at vann ledes bort fra bygningen på en effektiv måte, og for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på grunnmur og kjeller. Regelmessig rens av drenerør og nedløp bidrar til å opprettholde god drenering og beskytte konstruksjonen mot fuktskader, spesielt i forbindelse med store nedbørmengder eller snøsmelting

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 drenerledninger er 20 - 60 år.

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

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid.

Det anbefales tiltak, å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

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



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1977 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen har råteskade på panelkledningen rundt nedgangen til kjelleretasjen og ved veggutspring ved terrassen. Det er også registrert tørrsprekker, noe avflassing av maling, enkelte blærer i malingsfilmen, svertesopp på øvrige deler av ytterkledningen, samt manglende luftespalte under kledningen. TG3 Disse forholdene kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. Ytterkledningen har også behov for vask, behandling og vedlikehold.

Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskifting av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen økes, må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 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.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1977 og 2012.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Enkelte vinduer subber noe i karm, og det er registrert avflassing og fuktmerker på vinduer på badene, samt små hakk og mindre skader på enkelte vinduer. Tilstanden vurderes til TG2. Det settes også tilstandsgrad TG2 fordi vinduene og terrassedøren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette innebærer at det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i nær fremtid for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende inneklima.

Det gjøres oppmerksom på at det er vinduer plassert i sprutsonen på badet i 1. etasje. Dette innebærer at vinduene er særlig utsatt for fukt og vannsprut, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på treverket. Det anbefales derfor regelmessig kontroll og vedlikehold av vinduene for å sikre at eventuelle skader oppdages og utbedres tidlig.

Se mer informasjon om rømmingsvinduer i kjelleretasjen under punkt om tilleggsinformasjon nederst i rapporten.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1977.

Innvendige dører med glattmalte og male profilerte overflater fra flere åranger.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og i gulv og ytterdør bærer preg av bruksslitasje og subber i karm. Det er også stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet og bevare boligens standard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, 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 er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra ukjent år.

Hjemmelshaver opplyser om at taktekingen er fra nyere dato. Ytterligere undersøker må gjøres. Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i 1.etasje.

Asfaltsingelen er ikke tilstrekkelig festet ned mot takrennen og det er stedvis mosevekster. TG2 Når asfaltsingelen ikke er godt festet mot takrennen, kan det føre til at vann ikke ledes riktig bort fra taket. Dette øker risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og fasade. Mose på taket kan holde på fuktighet, noe som igjen kan føre til nedbrytning av takmaterialene over tid. Det kan også tette takrennen og nedløp, og dermed forverre dreneringen. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere at asfaltsingelen er korrekt festet. Regelmessig vedlikehold vil forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader. Sjekk taket jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting, for å sikre at det ikke oppstår ytterligere skader.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1977.

Takrenner og nedløp på deler av boligen bærer preg av værslitasje, misfarging, det mangler overligger i takrennen og takrenner har passert sin forventet levetid. TG2 Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 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 iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfaltsingelbelegg fra ukjent år og undertak antatt i trekonstruksjon fra byggeår.

Det var ikke mulig å inspisere undertaket eller loftet, fordi takluken er plassert øverst i trapperommet og det fantes ikke stige tilgjengelig. Dette betyr at en grundig visuell kontroll av loftets konstruksjon og tilstand ikke kunne gjennomføres, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Begrenset adkomst kan medføre at enkelte avvik ikke blir oppdaget, og det anbefales å gjennomføre mer omfattende undersøkelser.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål på nedre del av skorstein over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. TGIU Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre at skorsteinen er trygg og i forskriftsmessig stand før videre bruk eller salg. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er avgjørende for å forebygge brannfare og sikre god trekk og funksjon.

Peisovn i hobbyrom i kjelleretasjen og i stue i 1.etasje.

Peisovnen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

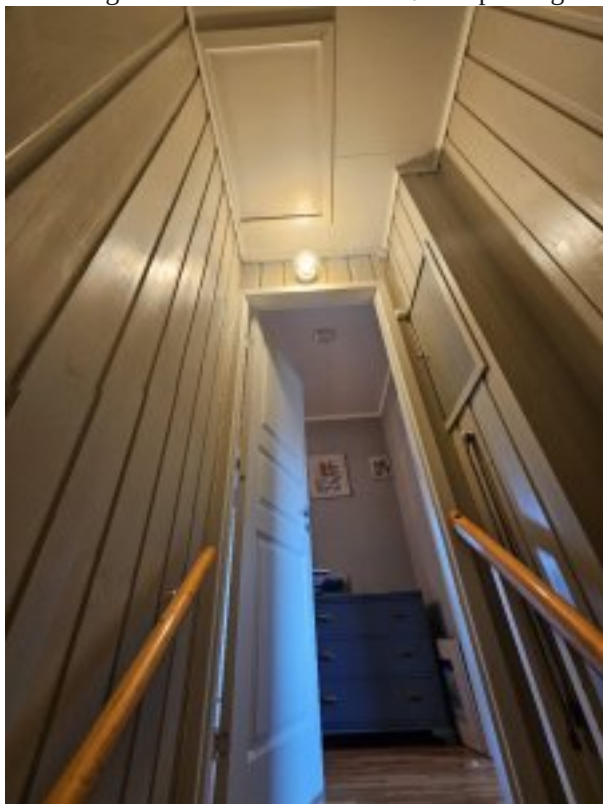
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 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

TGIU 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i trappenedgang til kjelleretasjen. TGIU

Det var ikke mulig å inspisere undertaket eller loftet, fordi takluken er plassert øverst i trapperommet og det fantes ikke stige tilgjengelig. Dette betyr at en grundig visuell kontroll av loftets konstruksjon og tilstand ikke kunne gjennomføres, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Begrenset adkomst kan medføre at enkelte avvik ikke blir oppdaget, og det anbefales å gjennomføre mer omfattende undersøkelser.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA: 33m2.

Terrasse på 21 m2 med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 89cm. Det gjøres oppmerksom på at trappen til terrassen er ikke oppmålt. Deler av terrassen heller inn mot ytterveggen, som er ett tegn på svekkelse i understøttene eller bjelkelaget. TG3 Slike hellingsavvik kan oppstå over tid på grunn av setninger i grunnen, manglende eller sviktende fundamentering, eller slitasje på bjelkelaget. Dette kan føre til at vann renner mot ytterveggen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på både terrasse og fasade. Det anbefales tiltak som å undersøke understøttene og bjelkelaget for tegn til svekkelse, råte eller deformasjonen og utfør eventuelle reparasjoner eller forsterkninger for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på trappen utenfor garasjen. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre trappens funksjon og sikkerhet.

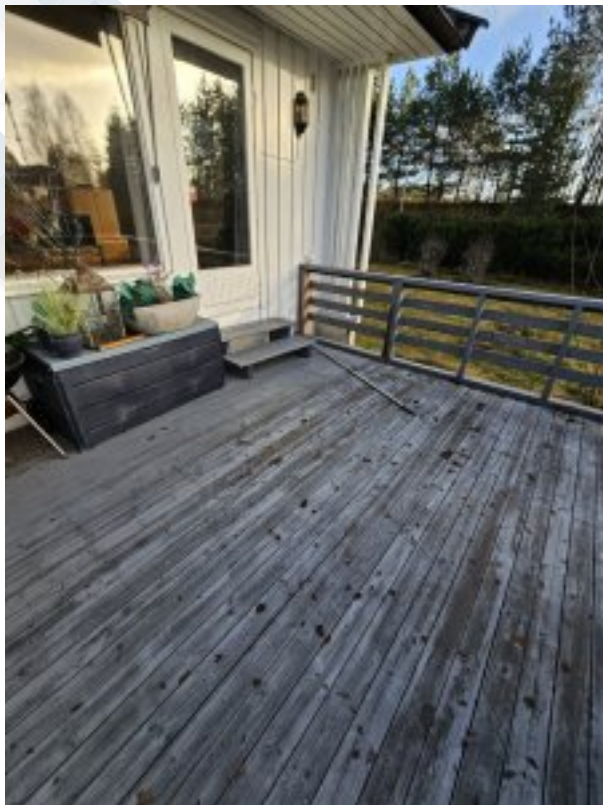
Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Markterrasse på 12 m2 med adkomst på baksiden av garasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

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 i 1.etasje

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 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.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra ukjent år inneholder:

- Servant med 1-greps blandeatteri
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj og 1-greps blandeatteri
- WC på sokkel
- Vegghengt reflektovn

Det er bom under 3 stk fliser i dusjsonen og veggfliser fremstår av eldre dato med bruksslitasje. TG2 Dette tyder på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. Sprekkene i fugene kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller utilstrekkelig underarbeid. Det anbefales å følge med på om omfanget utvikler seg, og for å forhindre fuktinntrenging og opprettholde badets funksjon, bør det vurderes utbedring av både bom og fugesprekker. Veggfliser som er av eldre dato kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader som sprekker o.l. Eldre fliser kan også ha svakere fuger og mindre motstandsdyktighet mot fukt, noe som øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å vurdere tilstanden nøye og eventuelt planlegge utskifting eller rehabilitering dersom det oppdages flere tegn til slitasje eller skade.

Det gjøres oppmerksom på at det baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det gjøres oppmerksom på at det er 2 stk vinduer i dusjsonen, hvorav vinduet er laget av trevirke, og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. Se også punkt 3.1

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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser fra nyere dato i følge hjemmelshaver.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader. Det anbefales å utfører tiltak og vurdering oppgraderingen av badegulvet i nær fremtid.

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 ukjent år

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Fuksøk 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 ingen synlig mansjett under klemring i sluket, det antas at det ligger en underliggende bunnmembran under støpt dekket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført.

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

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

Det settes også tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, og ytterligere undersøkelser må gjøres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på membran, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon.

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.



7.2 Bad i kjelleretasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra eldre dato inneholder:

- Servant med 1-greps blande batteri
- Vegghengt speil
- WC på sokkel
- Vegghengt vaskekum i plast med 1-greps blande batteri
- Varmtvannsbereider. Se punkt 10.5
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Badet har tydelige tegn på både alder, bruksslitasje og ufagmessig oppføring. Spesielt er veggen inn mot dusjnisen skeiv, TG3 noe som kan indikere konstruksjonsmessige avvik eller manglende presisjon ved oppføring. Slike skjevheter kan føre til ytterligere problemer med tetting og vannavrenning. Det er ingen synlige tegn til membran på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. Det anbefales å utføre tiltak som oppgradering og full rehabilitering av badet.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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 ikke 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 fra ukjent år.

Flisegulvet har flere nivåforskjeller som indikere at rommet ikke er tilegnet ett bad, det ble også utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv fra toppen av det ene sluket mot terskel, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater og høydeforskjeden til dusjnisen utgjør en risiko for vannansamling og potensielle fuktskader. Dersom vann blir stående i dusjnisen eller andre deler av gulvet, øker faren for fuktskader, råte og sopp.

Det er ingen synlige tegn til membran under gulvfliser eller i dusjsonen. TG3 Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer.

Se tiltak under punkt 7.2.3

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 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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.

Det er ingen synlig tegn til membran under vegg- og gulvfliser, verken på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. I tillegg fremstår badet som ufagmessig oppført, med ufagmessige løsninger for avløpsrør og sluk i dusjsonen. Feil dimensjonering av avløpsrør og mangelfulle slukløsninger kan føre til dårlig avrenning, økt risiko for lekkasjer og fuktproblemer, og kan være i strid med gjeldende forskrifter for våtrom. Det anbefales å utføre tiltaks som oppgraderinger og full rehabilitering av membranen på hele badet før videre bruk. Se også punkt 10.1

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført eller manglende.

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom til bad, fordi det allerede var avdekket behov for strakstiltak på hele badet. Dette betyr at det ble vurdert som unødvendig eller uforsvarlig å utføre ytterligere undersøkelser med hulboring, da tilstanden på badet krevde umiddelbare utbedringer. Slike strakstiltak kan omfatte rehabilitering av membran, utbedring av fukt- og vannskader, og generelle oppgraderinger for å sikre våtrommets funksjon og sikkerhet.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra tidlig 2000 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkete fronter og skuffer
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å monterte i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringtidspunktet).

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår generelt i grei stand, men det er tydelige tegn på alder og bruksslitasje. Det er blant annet registrert hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv, glipper i laminatskjøter, bruksslitasje på kjøkkeninnredningen TG2, som indikerer moderate avvik, men ingen kritiske mangler. Slike avvik er typiske for boliger av denne alder og bruk, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utbedring for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

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

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

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

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

8.2 Kjøkken i kjelleretasje

TG 2 8.2 Kjøkken i kjelleretasje

Vanninstallasjonen er fra byggeåret.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt trepanel. Laminatplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra ukjent år, men fra eldre dato inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 2-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 10.5

Det ble målt forhøyde fuktverdier på badegulvet som er tilstøtende rom til kjøkkenet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å monterte i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Kjøkkenet bærer preg av alder - og bruksslitasje og ufagmessig oppføring, avløpsrør er tildekket med teip og malt over, vannrør og stoppekran er montert helt inntil veggen som vanskeliggjør tilkomst til rørene (se vurdering av vann- og avløpsrør under punkt 10.1), og kjøkkeninnredningen fremstår ufagmessig oppført. TG2 Dette kan innebære at løsninger ikke er i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder, noe som kan påvirke både funksjon og levetid. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av en kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på kjøkkenet.

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

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller 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 påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt trepanel og malt mur.

Tak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand, men det ble avdekket noe svertesopp, avflassing og fuktblærer på nedre del av vegg i gang, bod og entre i kjelleretasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fukt over tid, og svertesopp kan føre til misfarging og redusert inneklima. Malingen eller overflaten på veggen har løsnet, ofte som følge av fukt eller dårlig vedheft. Synlige bobler eller blærer i overflaten tyder på at fukt har trengt inn i veggen, noe som kan føre til ytterligere skader hvis det ikke utbedres. Moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade og sikre et godt inneklima.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Laminat og fliser.

Gulv fremstår med alder - og bruksslitasje, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken i gulvet nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade.

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

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

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

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

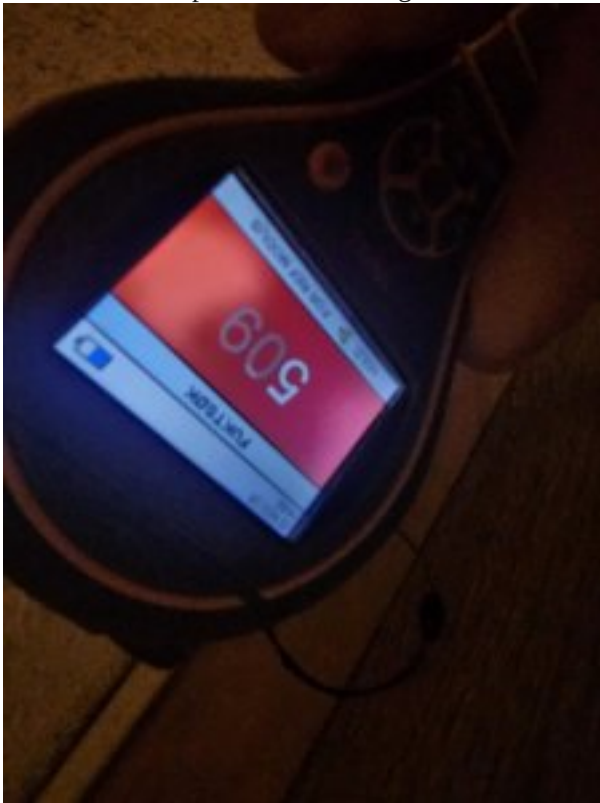
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke boret hull i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at enkelte vegger er av pusset mur/LECA som gjør det mulig å fuktsøke direkte på overflaten. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på flisegulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Dette kan tyde på at det har trengt inn fukt i fra terreng og grunn, noe som kan føre til svekket konstruksjon og økt risiko for skader dersom det ikke utbedres. Det anbefales derfor å få utført ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktverdiene og vurdere nødvendige tiltak for å hindre videre problemer med dreneringen.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad og toalettrom
- Sluk på begge bad
- Stoppekran plassert på bad og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på kjøkken i 1.etasje og på bad i kjelleretasjen
- Utekran. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

Avløpsrør er tildekket med teip og malt over TG3 Dette er ikke en anbefalt eller forskriftsmessig løsning. Det kan skjule potensielle lekkasjer eller skader, og gjør det vanskelig å inspisere røret for eventuelle problemer.

Vannrør og stoppekran montert helt inntil veggen TG2 Dette vanskeliggjør tilkomst ved behov for vedlikehold eller akutte tiltak. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av kvalifisert fagperson. Det bør vurderes å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på vann - og avløpsrør.

Røroppheng i kjelleretasjen er ikke i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder og har passert mer enn forventet levetid, TG3 noe som kan påvirke både funksjon og levetid på installasjonene.
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vann- og avløpsløsning. Som følge av alder må rør og sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk, vann og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk, vann og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales.

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra nyere dato, men ukjent år
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

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

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

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

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og i hobbyrom i kjelleretasje, og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmepumper og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt innneklima. TGIU.

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

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, noen veggventiler, naturlig avtrekk på begge bad, kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1. etasje og kjøkkenventilator med kullfilter i kjelleretasjen.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales å utføre tiltak som tilpassing av dør til ventilasjonskravet.

Kjøkkenventilatoren har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales å utføre tiltak som oppføre eller montere nye kjøkkenventilator på begge kjøkken i nær fremtid.

Ved eierskifte anbefales det også å utføre grundig rens av avtrekkskanalene, kjøkkenventilator, veggventiler og vinduspaltene. Dette bidrar til bedre luftkvalitet innendørs og forebygger opphopning av støv og smuss som kan påvirke inneklimaet negativt. Regelmessig rens sikrer at ventilasjonssystemet fungerer optimalt og gir et friskere bomiljø for nye eiere.

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 byggeåret

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år.

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 tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i trappegang i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter

- 17 fordelingskurser

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.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør. Dette spesielt med tanke på at dette er et dødsbo.

Deler av de elektriske oppføringene på bad, toalettrom i kjelleretasjen fremstår ufagmessige og med ikke godkjente løsninger, som reflektovn montert fornærme tak/himlinger, panelovner montert fornærme brennbart materier, bruk av skjøteledninger som en permanent løsning, skader på stikkontakter og kabler, stikkontakter monter inne på toalettrom for langt ned mot gulv o.l.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det er ikke fremlagt egenerklæring av hjemmelshaver, da dette er et dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen på lang tid. Det foreligger derfor lite opplysninger og dokumentasjon om boligen. Dette betyr at informasjon om tilstand, utførte arbeider og eventuelle feil eller mangler i stor grad er basert på befaring og tilgjengelige tegninger, og ikke på direkte kjennskap fra tidligere eier. Potensielle kjøpere bør derfor være ekstra oppmerksomme og vurdere behovet for ytterligere undersøkelser før kjøp.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. På opprinnelige byggetegninger er kjelleretasjen tegnet inn med boder, hobbyrom og disponibelt rom. I dag brukes rommene til kjøkken, kjellerstue, bad, soverom og boder. Dette innebærer at arealet i kjelleren har fått en vesentlig annen bruk enn opprinnelig planlagt, og flere av rommene har blitt tilpasset for varig opphold. Endringen i bruk av rommene er søknadspliktig ved en eventuell bruksendring, noe som innebærer at man må sende inn søknad til kommunen for å få godkjent tiltaket. Dette gjelder særlig når rom som opprinnelig ikke var tiltenkt varig opphold, som boder eller hobbyrom, tas i bruk som for eksempel soverom, stue eller kjøkken. Kommunen vurderer da forhold som brannsikkerhet, rømningsveier, ventilasjon og dagslysforhold for å sikre at bruken av rommet er i samsvar med gjeldende byggt teknisk forskrift. Derfor blir rommen omtalt som innredet rom o.l i rapporten.

Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjelleretasjen, de er montert for høyt opp på veggen og vinduene kan ikke åpnes tilstrekkelig. Dette medfører at rømningsveiene fra kjelleren ikke tilfredsstillende gjeldende krav til sikker evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. For å oppfylle kravene må vinduene kunne åpnes helt slik at personer enkelt kan komme seg ut, samt være lavt plassert nok til å være lett tilgjengelige uten behov for ekstra utstyr som krakk eller stige. Det anbefales å montere godkjente rømningsvinduer for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og overholdelse av byggt teknisk forskrift.

Lysgravene rundt rømningsvinduene er oppført i trevirke, men det mangler fuktsikring rundt lysgravene, dette medfører til at lysgravene ikke er sikre og fukt vil skade trevirke på sikt. Dette innebærer at lysgravene ikke tilfredsstillende kravene til varig konstruksjon og sikkerhet, og det foreligger risiko for råte og redusert levetid. For å sikre funksjon og hindre fuktskader, bør det etableres tilstrekkelig fuktsikring rundt lysgravene så snart som mulig.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Det mangler håndrekke på deler av veggside i trapp ned til kjelleretasjen, og trappen fremstår som noe bratt. Ifølge byggt teknisk forskrift er det krav om håndrekker på begge sider av trappeløpet for å ivareta sikkerheten. Manglende håndrekke kan øke risikoen for fallulykker, særlig ved bratte trapper, og det anbefales derfor å montere håndrekke på begge sider for å oppfylle kravene og sikre trygg ferdsel mellom etasjene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid. Det anbefales tiltak, å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drengroft som føres ut til en drengum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Enkelte vinduer subber noe i karm, og det er registrert avflassing og fuktmerker på vinduer på badene, samt små hakk og mindre skader på enkelte vinduer. Tilstanden vurderes til TG2. Det settes også tilstandsgrad TG2 fordi vinduene og terrassedøren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette innebærer at det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i nær fremtid for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende innneklima. Det gjøres oppmerksom på at det er vinduer plassert i sprutsonen på badet i 1. etasje. Dette innebærer at vinduene er særlig utsatt for fukt og vannsprut, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på treverket. Det anbefales derfor regelmessig kontroll og vedlikehold av vinduene for å sikre at eventuelle skader oppdages og utbedres tidlig. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og i gulv og ytterdør bærer preg av bruksslitasje og subber i karm. Det er også stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet og bevare boligens standard.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Asfaltsingelen er ikke tilstrekkelig festet ned mot takrennen og det er stedvis mosevekster. TG2 Når asfaltsingelen ikke er godt festet mot takrennen, kan det føre til at vann ikke ledes riktig bort fra taket. Dette øker risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og fasade. Mose på taket kan holde på fuktighet, noe som igjen kan føre til nedbrytning av takmaterialene over tid. Det kan også tette takrennen og nedløp, og dermed forverre dreneringen. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere at asfaltsingelen er korrekt festet. Regelmessig vedlikehold vil forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader. Sjekk taket jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting, for å sikre at det ikke oppstår ytterligere skader. Takrenner og nedløp på deler av boligen bærer preg av værslitasje, misfarging, det mangler overligger i takrennen og takrenner har passert sin forventet levetid. TG2 Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader.
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er bom under 3 stk fliser i dusjsonen og veggfliser fremstår av eldre dato med bruksslitasje. TG2 Dette tyder på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. Sprekkene i fugene kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller utilstrekkelig underarbeid. Det anbefales å følge med på om omfanget utvikler seg, og for å forhindre fuktinntrenging og opprettholde badets funksjon, bør det vurderes utbedring av både bom og fugesprekker Veggfliser som er av eldre dato kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader som sprekker o.l. Eldre fliser kan også ha svakere fuger og mindre motstandsdyktighet mot fukt, noe som øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å vurdere tilstanden nøye og eventuelt planlegge utskifting eller rehabilitering dersom det oppdages flere tegn til slitasje eller skade.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader. Det anbefales å utfører tiltak og vurdering oppgraderingen av badegulvet i nær fremtid.
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk

	Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket, det antas at det ligger en underliggende bunnmembran under støpt dekket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført. Det settes også tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, og ytterligere undersøkelser må gjøres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på membranen, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår generelt i grei stand, men det er tydelige tegn på alder og bruksslitasje. Det er blant annet registrert hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv, glipper i laminatskjøter, bruksslitasje på kjøkkeninnredningen TG2, som indikerer moderate avvik, men ingen kritiske mangler. Slike avvik er typiske for boliger av denne alder og bruk, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utbedring for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.
8.2	Kjøkken i kjelleretasje Kjøkken i kjelleretasje
	Kjøkkenet bærer preg av alder - og bruksslitasje og ufagmessig oppføring, avløpsrør er tildekket med teip og malt over, vannrør og stoppekran er montert helt inntil veggen som vanskeliggjør tilkomst til rørene (se vurdering av vann- og avløpsrør under punkt 10.1) , og kjøkkeninnredningen fremstår ufagmessig oppført. TG2 Dette kan innebære at løsninger ikke er i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder, noe som kan påvirke både funksjon og levetid. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av en kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på kjøkkenet.
9.1.1	Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand, men det ble avdekket noe svertesopp, avflassing og fuktblærer på nedre del av vegg i gang, bod og entre i kjelleretasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fukt over tid, og svertesopp kan føre til misfarging og redusert inneklimate. Malingen eller overflaten på veggen har løsnet, ofte som følge av fukt eller dårlig vedheft. Synlige bobler eller blærer i overflaten tyder på at fukt har trengt inn i veggen, noe som kan føre til ytterligere skader hvis det ikke utbedres. Moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade og sikre et godt inneklimate.
9.1.2	Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Gulvets overflate
	Gulv fremstår med alder - og bruksslitasje, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken i gulvet nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter. Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11
10.5	Ventilasjon

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales å utfører tiltak som tilpassing av dør til ventilasjonskravet.

Kjøkkenventilatoren har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales å utfører tiltak som oppføre eller montere nye kjøkkenventilator på begge kjøkken i nær fremtid.

Ved eierskifte anbefales det også å utføre grundig rens av avtrekkskanalene, kjøkkenventilator, veggventiler og vinduspaltene. Dette bidrar til bedre luftkvalitet innendørs og forebygger opphopning av støv og smuss som kan påvirke inneklimaet negativt. Regelmessig rens sikrer at ventilasjonssystemet fungerer optimalt og gir et friskere bomiljø for nye eiere.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er ikke lagt merke til fuktsikring eller grunnmursplast rundt boligen, og det er tydelige tegn til avskalling av maling, puss samt små sprekker i grunnmuren. Under befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier nederst på veggen i boden, og det er synlige fuktblærer på nedre del av veggen i entreen. TG3. Dette tyder på at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra bakken, og at det mangler fuktsperre (plast) under det støpte betongdekket. Uten nødvendige tiltak, kan dette føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales derfor å montere egnet fuktsikring og utbedre eksisterende skader for å hindre at situasjonen forverres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3 Det anbefales å rense drenerør og nedløp fra takrenner ved eierskifte for å kontrollere at de fungerer som tiltenkt. Dette er et viktig tiltak for å sikre at vann ledes bort fra bygningen på en effektiv måte, og for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på grunnmur og kjeller. Regelmessig rens av drenerør og nedløp bidrar til å opprettholde god drenering og beskytte konstruksjonen mot fuktskader, spesielt i forbindelse med store nedbørmengder eller snøsmelting. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen har råteskade på panelkledningen rundt nedgangen til kjelleretasjen og ved veggutspring ved terrassen. Det er også registrert tørrsprekker, noe avflassing av maling, enkelte blærer i malingsfilmen, svertesopp på øvrige deler av ytterkledningen, samt manglende luftespalte under kledningen. TG3 Disse forholdene kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. Ytterkledningen har også behov for vask, behandling og vedlikehold. Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen økes, må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Terrasse: Deler av terrassen heller inn mot ytterveggen, som er ett tegn på svekkelse i understøttene eller bjelkelaget. TG3 Slike hellingsavvik kan oppstå over tid på grunn av setninger i grunnen, manglende eller sviktende fundamentering, eller slitasje på bjelkelaget. Dette kan føre til at vann renner mot ytterveggen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på både terrasse og fasade. Det anbefales tiltak som undersøke understøttene og bjelkelaget for tegn til svekkelse, råte eller deformasjonen og utfør eventuelle reparasjoner eller forsterkninger for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid. Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på trappen utenfor garasjen. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Markterrasse: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad i kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Badet har tydelige tegn på både alder, bruksslitasje og ufagmessig oppføring. Spesielt er veggen inn mot dusjnisen skeiv, TG3 noe som kan indikere konstruksjonsmessige avvik eller manglende presisjon ved oppføring. Slike skjevheter kan føre til ytterligere problemer med tetting og vannavrenning. Det er ingen synlige tegn til membran på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. Det anbefales å utføre tiltak som oppgradering og full rehabilitering av badet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad i kjelleretasje Overflate gulv
	Flisegulvet har flere nivåforskjeller som indikere at rommet ikke er tilegnet ett bad, det ble også utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv fra toppen av det ene sluket mot terskel, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater og høydeforskjeden til dusjnisen utgjør en risiko for vannansamling og potensielle fuktskader. Dersom vann blir stående i dusjnisen eller andre deler av gulvet, øker faren for fuktskader, råte og sopp. Det er ingen synlige tegn til membran under gulvfliser eller i dusjsonen. TG3 Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. Se tiltak under punkt 7.2.3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført eller manglende. Det er ingen synlig tegn til membran under vegg- og gulvfliser, verken på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. I tillegg fremstår badet som ufagmessig oppført, med ufagmessige løsninger for avløpsrør og sluk i dusjsonen. Feil dimensjonering av avløpsrør og mangelfulle slukløsninger kan føre til dårlig avrenning, økt risiko for lekkasjer og fuktproblemer, og kan være i strid med gjeldende forskrifter for våtrom. Det anbefales å utføre tiltaks som oppgraderinger og full rehabilitering av membranen på hele badet før videre bruk. Se også punkt 10.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Fuktmåling og ventilasjon
	Det er ikke boret hull i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at enkelte vegger er av pusset mur/LECA som gjør det mulig å fuktsøke direkte på overflaten. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på flisegulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Dette kan tyde på at det har trengt inn fukt i fra terreng og grunn, noe som kan føre til svekket konstruksjon og økt risiko for skader dersom det ikke utbedres. Det anbefales derfor å få utført ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktverdiene og vurdere nødvendige tiltak for å hindre videre problemer med dreneringen. Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Rør oppheng kjelleretasjen er ikke i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder og har passert mer enn forventet levetid, TG3 noe som kan påvirke både funksjon og levetid på installasjonene. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vann- og avløpsløsning. Som følge av alder må rør og sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk, vann og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk, vann og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales. Avløpsrør er tildekket med teip og malt over TG3 Dette er ikke en anbefalt eller forskriftsmessig løsning. Det kan skjule potensielle lekkasjer eller skader, og gjør det vanskelig å inspisere røret for eventuelle problemer. Vannrør og stoppekran montert helt inntil veggen TG2 Dette vanskeliggjør tilkomst ved behov for vedlikehold eller akutte tiltak. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røroppbygget av en kvalifisert fagperson. Det bør vurderes å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på vann - og avløpsrør. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-