

Enebolig m/garasje  
Baneåsen 26  
3970 Langesund



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 13/02/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

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

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:106, Bnr: 857
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sarah Aasland Halvorsen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	851 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke fremlagt.
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	27 131,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggear:</b>	1966

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 19.12.2025**Forutsetninger:**

Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var tilfredsstillende tilkomst til de vurderte bygningsdelene, og ingen vesentlige hindringer under besiktigelsen, utover noe lagrede eiendeler. Møbler og inventar ble flyttet ved behov under befaringen.

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshaver.

**Tilstede under befaringen:**

Sarah Aasland Halvorsen og Lindy Birgitta Halvorsen

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

**OM TOMTEN:**

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster, trær og hekk. Gruslagt adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er fundamentert på støpt plate mot grunn, med tilbygg oppført på Leca-grunnmur mot terreng. Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende enkelfalset trekledning. Etasjeskiller består av bjelkelag i tre. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel, aluminiumsplater og dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tilbygg/hybeldel av boligen fremstår i normalt god stand, mens den eldre delen vurderes å være i dårlig stand, både overfladisk og konstruksjonsmessig. Konstruksjonen bærer preg av skader som følge av pågående og omfattende lekkasjer. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmekabler på ett bad.  
Kombiovn i stue.  
Varmepumpe i stue.  
Panelovn i kjeller og kjøkken/stue.  
Stråleovn på ett bad.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

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

Kjeller: Flis i vaskekjeller, gulvbelegg i en bod og innredet rom, støpt dekke i gang, en bod og garasje.

1. Etasje: Flis på ett bad, gulvbelegg på ett bad, soverom og ett kjøkken, laminat/parkett i øvrige rom.

**VEGGER:**

Kjeller: Flis og respatexplater på vaskekjeller, veggplater i innredet rom, støpt betong i øvrige rom.

1. Etasje: Våtromsplater på ett bad, respatexplater på ett bad, malt tapet på ett kjøkken, soverom og gang, trepanel og smartpanel i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Kjeller: Takplater i garasje, tak-ess i innredet rom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Tak-ess i entré, bad, to soverom, gang, ett kjøkken og spisestue, trepanel og smartpanel i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Pipen er tildekket og har begrensede inspeksjonsmuligheter, med tilgjengelighet fra kun én av fire sider. Dette vanskeliggjør visuell kontroll av pipens tilstand og kan medføre at skader, sprekker eller lekkasjer ikke avdekkes. Manglende inspeksjonsadkomst øker risiko for skjulte skader. Det må etableres tilfredsstillende inspeksjonsmulighet på minimum tre sider, eventuelt frilegge pipen der dette er påkrevd for kontroll og vedlikehold.

Det ble registrert tegn til biologiske skadegjørere i form av avføring på ett soverom. Dette indikerer mulig pågående eller tidligere aktivitet av skadedyr og kan medføre helsemessige ulemper samt risiko for materielle skader. Dersom forholdet vedvarer, kan det også gi økt risiko for luktproblemer og ytterligere spredning. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og art, samt iverksetting av nødvendige tiltak som rengjøring, tetting av adkomstveier og eventuell profesjonell skadedyrbekjempelse.

Det ble registrert forhold i etasjeskillet under kryprom/bod som kan indikere pågående angrep av borebiller. Slike angrep kan over tid føre til redusert bæreevne og svekket konstruksjon dersom utviklingen vedvarer. Omfang og aktivitet er ikke nærmere undersøkt, og faktisk skadegrad er derfor usikker. Det anbefales videre undersøkelser av fagkyndig, samt eventuelle tiltak som behandling, utskifting av skadet treverk og forebyggende fuktrelaterte tiltak for å begrense videre angrep.

Utvendige boder fremstår i dårlig teknisk stand. Det er avdekket manglende tetting av undergulv mot terreng, større soppdannelser i enkelte bærebjelker samt utstrakt bruk av byggsaum som tettemiddel, påvirket av fukt og overvann. Det er også registrert mangelfullt vedlikehold, skadet takpapp og fukt- og råteskader på flere bygningsdeler. Tilsvarende fremstår tilhørende terrasse med fuktskader, avskalling av maling og manglende rekkverk der dette er et krav, noe som innebærer både sikkerhets- og vedlikeholdsrisiko. Det anbefales en samlet teknisk gjennomgang med utskifting av skadde konstruksjoner, etablering av korrekt fuktsikring samt utbedring av rekkverk og overflater i henhold til gjeldende krav.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2015 - Bygd tilbygg/hybeldel.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	66 m <sup>2</sup>			
1. etasje	112 m <sup>2</sup>			4 m <sup>2</sup>
Utvendig bod		19 m <sup>2</sup>		
Utvendig bod		13 m <sup>2</sup>		
SUM BYGNING	178 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>		4 m <sup>2</sup>
SUM BRA	210 m <sup>2</sup>			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Kjeller: Gang, innredet rom, vaskekjeller, to boder og garasje.

1. Etasje: Entré, gang, to soverom, to bad, kjøkken, stue, spisestue, bod, gang/entré og stue/kjøkken.

---

**BRA-e:**

Anneks og utvendig bod.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tilstøtende terrasse tilknyttet de utvendige bodene har et samlet areal på 29 m<sup>2</sup> og 7 m<sup>2</sup>.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Integrert garasje på 21 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av støpt betong, skråtak av trekonstruksjoner. Manuell dobbelfløyet garasjedør.

- Det ble ikke registrert elbil-lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand sett i forhold til alder, men det ble avdekket omfattende fukt- og råteskader i utvendig overtak ved garasjeportene. Videre har skråtaket utilstrekkelig takfall, noe som medfører økt risiko for opphopning av snø og vann. Dette kan føre til betydelig belastning på takkonstruksjonen og økt risiko for deformasjoner, lekkasjer eller konstruktive skader. Det anbefales utbedring eller utskifting av skadet treverk, samt tiltak for å bedre takfallet eller sikre taket mot snølast, eventuelt i kombinasjon med forsterkning av konstruksjonen.

---

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

13/02/2026

Kenneth Sørø Olsen

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur er besiktiget, og det er registrert enkelte setninger samt avskalling av betong i ytterhjørner. Avskallingen kommer av fuktpåvirkning, relatert til overvann fra takrenne og frostspreng på vinterstid.

Alder på dreneringen er ukjent.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier på grunnmur. Nyere drenering fremstår skadet og mangler tilstrekkelig beskyttelse. For eldre bygningsdel er det ikke påvist tegn til drenering.

TG 2 vurderes grunnet påviste setninger i grunnmur, avskalling av betong samt forhøyede fuktverdier og redusert/manglende dreneringsfunksjon.

#### Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

### TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Kryprom med adkomst via dør i kjeller. Det er observert tegn til aktivitet fra borebiller i trekonstruksjoner samt vanninnsig langs grunnfjell. Kryprommet har mangelfull og delvis underdimensjonert ventilering, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Krypkjeller under tilbygg/hybeldel. Det ble observert at ventileringen fremstår som noe underdimensjonert, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

TG2 vurderes grunnet påvist biologisk aktivitet, vanninnsig, mangelfull ventilering og manglende fuktsperre mot grunn.

#### Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrenghforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenghforholdene er visuelt vurdert. Terrenget fremstår med utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som kan medføre at overflatevann ikke ledes effektivt vekk fra konstruksjonen. Det er observert forhold som gir økt fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting.

TG 2 vurderes grunnet mangelfullt terrenghfall som kan gi uheldig vannbelastning mot grunnmur.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Utvendige yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende enkelfalset kledning.

Kledning og konstruksjon på tilbygg/hybeldel fremstår i normalt god stand. På eldre bygningsdel er det observert omfattende råteskader i takutspring, rundt takrenner og i kledning. Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, med begrensede uttørkingsforhold. Skadeomfanget er ikke fullt avklart uten inngrep i konstruksjonen.

TG3 vurderes grunnet påviste råteskader og mangelfull lufting i kledningskonstruksjonen på eldre bygningsdel.

**Merknader:**



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2016 og 2021.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989 og ukjent alder på enkelte vinduer.

Vinduer med 1-lags glass og ramme av tre plassert i kjeller.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Ytterdør med 1-lags glass, ukjent produksjonsår.

Innvendig både slette og profilerte lettdører.

Vinduer i tilbygg/hybeldel fremstår gjennomgående i normal stand sett i forhold til alder og type. På kjellervinduer er det observert slitasje utover normal bruksslitasje, forhøyede fuktverdier i treverk målt til ca. 17,6 vektprosent samt synlig sopp/begroing. På eldre bygningsdel er det registrert fukt- og råteskader samt avskalling av maling på utvendig omramming og vinduer. Ytterdør produsert i 2016 fremstår i normal stand, mens eldre ytterdør fremstår slitt. Innvendige dører har generelt preg av bruksslitasje.

TG 3 vurderes grunnet påviste fukt- og råteskader, forhøyet fuktinnhold og sopp/begroing i vinduer og utvendig omramming, samt eldre ytterdør som vurderes å ha passert forventet teknisk levetid.

#### Merknader:



### 4. Tak

#### TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige svai eller svanker i konstruksjonen. Ved inspeksjon fra kaldloft er det målt 18 vektprosent i trefuktighet, og det er observert omfattende skader med tydelige brente partier på flere takstoler.

TG3 vurderes grunnet påviste skader i takstoler og registrerte forhøyede fuktverdier.

**Merknader:****TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

Yttertaket er tekket med betongstein, aluminiumsplater og takshingel, og er besiktiget fra bakkeplan samt kontrollert fra loft. Tak på tilbygg/hybeldel fremstår i normalt god stand. På deler av eldre tilbygg er det observert tydelige tegn til pågående lekkasje, med omfattende fuktmerker i overgangene mellom de ulike tilbyggene. Det er målt trefuktighet i undertaket på inntil 19,8 vektprosent i trefuktighet.

TG3 vurderes grunnet pågående lekkasje og fuktpåvirkning som berører yttertak, undertak og tilstøtende konstruksjoner.

**Merknader:**



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst via luke i gang i 1. etasje. Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Synlige deler av eldre bolig med rupanel fremstod som tørre og uten påviste avvik under befaringen. Det ble registrert 17,6-19,8 vektprosent i trefuktighet og fuktskjolder i området rundt pipe. Videre ble det observert spor i form av avføring fra biologiske skadegjørere, forenlig med mus. Loft på nyere tilbygg/hybeldel har ikke besiktigelsesmuligheter, og det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler.

TG2 vurderes grunnet registrert fuktpåvirkning rundt pipe, påviste spor etter biologiske skadegjørere og begrenset inspeksjonsmulighet.

### Merknader:

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Norvendt terrasse på 4 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det ble avdekket en rekkverkshøyde på 0,91m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand.

TG 2 vurderes grunnet rekkverkshøyde som ikke tilfredsstillende dagens krav.

**Merknader:**

Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i dårlig stand. Det er observert sprekker i platene samt tydelig slitasje på baderomsinnredningen. Videre er det registrert at platene mangler tilstrekkelig beskyttelse mot fukt i underkant.

TG 2 vurderes grunnet synlige sprekker, manglende fuktbeskyttelse på våtromsplatene og slitasje på innredning.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk.

Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. Gulvbelegget fremstår med tydelig slitasje, og det er registrert partier med løst belegget og manglende heft.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk og svekket funksjon i gulvbelegget.

**Merknader:**

Gjeldende byggtekniske forskrift (TEK17) er benyttet som funksjonsbasert referanse for vurdering av god praksis for fuktsikring og fallforhold. Dette innebærer ikke et krav om at badet må oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Vinylbelegg fungerer som membran, alder er ukjent.  
Sluk av plast, ikke mulig å inspisere tilstrekkelig grunnet tilsmussing.  
Det ble også avdekket skader på belegget/skjøtene som tilsier brudd på tettesjikt.

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger i våtsone, da badet må påregnes renovering og belegget har brudd på tettesjikt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier. Badet anses som utgått forventet levetid.

---

**Merknader:**

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

**7.2 Bad tilbygg/hybel****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

---

Våtromsplater på vegg og smartpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det mangler tilstrekkelig med dokumentasjon for utføring av arbeidet.

---

**Merknader:****TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

---

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra byggeår på tilbygg/hybel, 2015.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Inspeksjonsmulighetene er begrenset grunnet dusjkabinett.

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.

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg i våtsone, da disse utgjøres av vannskap eller yttervegg. Overflatesøk ble gjennomført uten påviste forhøyede fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet begrensede inspeksjonsmuligheter til sluk.

### **Merknader:**

Forventet levetid på membran er 20 år.

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken**

#### **TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og malt tapet på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk på vegg og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i dårlig stand. Det ble avdekket løse skapdører, ødelagte skuffeseksjoner og betydelig slitasje på benkeplaten. Videre ble det registrert at avtrekksviften ikke fungerer ved befarig.

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje, funksjonssvikt i innredningen og manglende funksjon på avtrekksvifte, hvor utskiftning må påregnes.

### **Merknader:**

## **8.2 Kjøkken tilbygg/hybeldel**

### **TG 2** 8.2 Kjøkken tilbygg/hybeldel

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.  
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det er registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det er imidlertid ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring, til tross for at dette var krav på monteringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen.

#### **Merknader:**

### **9. Rom under terreng**

#### **10. VVS**

##### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran plassert i fordelerskap fungerer etter hensikt ved befarings.

Fordelerskapet er plassert på bad, er lekkasjesikret med avrenning til sluk i gulv og er tilstrekkelig merket. Det bemerkes at fordelerskapet fremstår noe løst og bør etterstrammes.

Vannrør er hovedsakelig utført i kobber, med rør-i-rør-system på tilbygg/hybeldel. Avløpsrør er utført i både plast og soil. Det ble observert korrosjon i fordelertre og tilhørende koblinger i fordelerskapet.

TG2 vurderes grunnet observert korrosjon i fordelertre/koblinger samt mangelfull innfesting av fordelerskap.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Berederen fremstår i normalt god stand ved befarings, og det ble ikke avdekket tegn til lekkasje eller skader med behov for umiddelbare tiltak. Det er imidlertid ikke etablert lekkasjesikring. Det bemerkes at varmtvannsbereder er en bygningsdel med forventet teknisk levetid og naturlig slitasje over tid.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring for varmtvannsberederen.

#### **Merknader:**

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

##### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke utført funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold er normalt nødvendig for å opprettholde tilfredsstillende drift og levetid.

Videre ble det observert en kombiovn til bruk med parafin, uten at parafintank ble påvist i boligen. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er etablert nedgravd tank, og det ble heller ikke observert påfyllingspunkt eller lufterør som indikerer slik installasjon. Begge forhold har manglende dokumentasjon og kontrollmulighet.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder/manglende dokumentasjon for varmepumpen og for parafintilførsel.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og nyere bad. Eldre bad har naturlig avtrekk. Det er ikke etablert tilstrekkelig luftespalte for tilluft under dørbblad til badene. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på eldre bad og manglende tilluft under dørbblad til badene.

**Merknader:****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.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent og 2015.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i entré med 11 kurser iht. oversikt.

Sikringsskap i gang/entré i tilbygg/hybeldel med 8 kurser iht. oversikt.

Hjemmelshaver opplyser at boligen tidligere har vært utsatt for lynnedslag, og at nødvendige utbedringer er utført av kvalifiserte fagpersoner. Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring på dette eller øvrige elektriske tiltak.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

---

## **Merknader:**

**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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er fremlagt originale tegninger og tillatelse for tiltak som omfatter tilbygg/hybel og levegg. I 1. etasje ble det ikke fremlagt godkjente tegninger for deler av boligen som omhandler stue, bod og gang/soverom, og et tilbygg av denne størrelsen vurderes som søknadspliktig tiltak overfor kommunen. Tegningene viser videre at tidligere bod- og mat/brenselrom i kjeller er omdisponert til oppholdsrom og vaskekjeller, hvilket anses som bruksendring og er søknadspliktig. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne tilstandsrapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/reovering.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

## Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Det er registrert setninger og avskalling i grunnmur samt forhøyede fuktverdier, med forhold som tilsier mangelfull eller redusert drenering.</p> <p>Risiko: Videre fuktbelastning kan gi økt nedbrytning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring av grunnmur og drenering for å opprettholde bygningens funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lokale skader på grunnmur, etablere drenerør fra nedløp slik at overvann ledes bort fra vegg, samt utbedre skadet drenering. For eldre bygningsdel kan det være aktuelt å etablere ny drenering.</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>Årsak: Forholdene vurderes å skyldes kombinasjon av fuktpåvirkning fra grunnen, utilstrekkelig ventilering og manglende fuktsperre, som gir gunstige betingelser for skadedyr i trekonstruksjoner.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til utvikling av råte- og skadedyrskader i trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer og redusert funksjon i berørte bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre utvendige grunnforhold for å lede fjellvann bort fra bygningen, gjennomføre skadedyrkontroll, forbedre ventileringen eventuelt med krypavfukter, samt etablere fuktsperre mot grunnen.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Terreng har ikke tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.</p> <p>Risiko: Overflatevann kan gi økt og vedvarende fuktbelastning mot grunnmur.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av terreng og eventuelt fuktrelaterte tiltak.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at tilstrekkelig fall etableres bort fra grunnmur for å lede overflatevann vekk fra bygningen.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mulige utettheter rundt pipe, samt mulig tilgang for biologiske skadegjørere. Manglende adkomst til loft på nyere tilbygg gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand.</p> <p>Risiko: Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av materialer, og skjulte forhold kan medføre uoppdagede fukt- eller konstruksjonsskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til økt usikkerhet og mulig behov for utbedringer som først avdekkes ved nærmere undersøkelser.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales kontroll av pipegjennomføring og tiltak for å hindre tilgang for biologiske skadegjørere. Videre anbefales å gjøre loft på nyere tilbygg/hybeldel tilgjengelig for inspeksjon, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte avvik.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	<p>Årsak: Rekkverket er utført med høyde som er lavere enn kravet i gjeldende byggeforskrift, trolig grunnet tidligere krav på 0,9m (TEK10).</p> <p>Risiko: For lav rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall fra terrassen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket tilpasset av fagperson slik at høyden tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde.</p>
7.1.1	<b>Bad Overflate vegger og himling</b>
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje over tid og mangelfull utførelse med hensyn til fuktbeskyttelse i våtrom.</p> <p>Risiko: Manglende fuktbeskyttelse og sprekker i overflater kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialer.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov, og kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut våtromsplatene og baderomsinnredningen.</p>
7.1.2	<b>Bad Overflate gulv</b>
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mangelfull falloppbygging ved etablering av gulvkonstruksjonen, samt slitasje og redusert heft i overflatebelegget over tid.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, og kan medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader og kan føre til behov for utbedring av gulvkonstruksjonen for å sikre tilfredsstillende funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende gulvbelegg, etablere korrekt fall mot sluk ved avretting av gulv, og legge nytt gulvbelegg utført av fagperson.</p>
7.2.3	<b>Bad tilbygg/hybel Membran, tettesjiktet og sluk</b>
	<p>Årsak: Begrenset inspeksjon skyldes at dusjkabinettet hindrer tilstrekkelig tilgang til sluk og tilstøtende konstruksjon.</p> <p>Risiko: Begrenset tilgjengelighet kan medføre at rengjøring og kontroll av sluk og nærliggende områder ikke kan utføres tilfredsstillende.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at sluket ikke lar seg rengjøre og vedlikeholde på en tilfredsstillende måte, noe som kan påvirke funksjon og drift over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å flytte dusjkabinettet ved behov for å muliggjøre kontroll og rengjøring av sluket, samt å gjennomføre jevnlig ettersyn for å sikre tilfredsstillende funksjon.</p>
8.2	<b>Kjøkken tilbygg/hybeldel Kjøkken tilbygg/hybeldel</b>

	<p>Årsak: Det er utelatt etablering av lekkasjesikring ved installasjon av kjøkkenet.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan medføre at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt sårbarhet for vannskader, og ytterligere konstruksjoner kan påvirkes hvis dersom det oppstår lekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen, utført av fagperson.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med alder, normal materialpåvirkning og mulig fukt-/kondenspåvirkning i fordelerskapet.</p> <p>Risiko: Korrosjon kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje fra koblinger.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må påregne oppfølging og vedlikehold av fordelerskapet for å sikre driftssikker vanninstallasjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etterstramme og sikre fordelerskapet, samt få fordelertre og koblinger kontrollert av rørlegger for å vurdere omfang av korrosjon og eventuelt behov for utbedring.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Forholdet vurderes å skyldes at det ikke er etablert lekkasjesikring ved installasjon av varmtvannsberederen.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes kontrollert bort, med risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til økt sårbarhet for vannskader dersom lekkasje skulle oppstå.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for varmtvannsberederen, for eksempel med aquastop og lekkasjekar under berederen, utført av fagperson.</p>
10.4	Varmesentraler
	<p>Årsak: Alder og service-/produksjonsopplysninger for varmepumpen er ikke dokumentert, og det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige installasjoner som avklarer parafinløsningen.</p> <p>Risiko: Ukjent alder kan innebære risiko for driftsstans eller redusert effekt på varmepumpen. Uavklart parafinløsning kan medføre risiko for miljøskade ved eventuell lekkasje fra skjult tank eller tilhørende installasjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdene innebærer at kjøper må påregne oppfølging for å avklare tilstand og driftssikkerhet, og det kan bli aktuelt med service eller utskifting av varmepumpe samt videre avklaring/tiltak knyttet til parafininstallasjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få varmepumpen kontrollert og eventuelt utført service av fagperson for å avklare tilstand og restlevetid. Det anbefales samtidig å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes parafintank eller annen tilhørende installasjon, eksempelvis ved kontroll utført av fagperson.</p>
10.5	Ventilasjon

Årsak: Forholdene vurderes å skyldes eldre ventilasjonsløsning på bad samt mangelfull etablering av tilluftsåpninger ved dørblad.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for kondensskader og utvikling av mugg- og soppdannelser over tid.

Konsekvens: Forholdet innebærer at badene kan ha redusert ventilasjonsfunksjon, med behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillende inn klima.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på eldre bad samt sørge for tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved luftespalte eller tilsvarende løsning under dørblad, utført av fagperson.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning, kombinert med utilstrekkelig lufting bak kledningen og lokal fuktbelastning ved takutspring og takrenner.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av kledning og underliggende trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert funksjon i yttervegger på eldre bygningsdel og kan medføre behov for utskifting av kledning og tilhørende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales at yttervegger på eldre bygningsdel undersøkes nærmere av tømrer for å avklare skadeomfang. Videre anbefales utbedring av lufting bak kledning samt nødvendige tiltak for å håndtere råteskader og fuktforhold ved takutspring og takrenner.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning på vinduer i kjeller og eldre bygningsdel, samt aldersrelatert slitasje på eldre ytterdør.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av treverk i vinduer og omramming, og ytterligere redusert funksjon i dører.</p> <p>Konsekvens: Forholdene innebærer redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov for vinduer og dører. Vinduer og ytterdører som har passert forventet levetid har også redusert isolasjonsevne, noe som medfører økt varmetap og energibruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut råteskadede vinduer. Videre anbefales det å vurdere utskiftning av eldre ytterdør.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Skadene har karakter som tilsier tidligere varmpåvirkning i takkonstruksjonen, kombinert med fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Risiko: Skadede takstoler kan ha redusert bæreevne og kan over tid gi økt risiko for deformasjoner eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at takkonstruksjonens funksjon og sikkerhet kan være redusert, og kjøper må forholde seg til mulig behov for utbedring eller forsterkning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen nærmere undersøkt av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare omfang, konstruktiv sikkerhet og behov for eventuelle utbedrende tiltak.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier svikt i yttertekking og overganger på eldre tilbygg, forenlig med alder, slitasje og utførelse.</p> <p>Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere skader i undertak og øvrige konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til skader som berører flere bygningsdeler, med behov for utbedring for å sikre bygningens funksjon, samt skjulte skader som kan få konsekvens ved senere tidspunkt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Berørte takflater må utbedres, inkludert yttertak og undertak, undersøkes og utbedres av fagperson for å stanse lekkasje og avklare omfanget av skader i tilstøtende konstruksjoner.</p>

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Skadene i vinylbelegget har karakter som er forenlig med materialslitasje og aldring, hvor belegget over tid har mistet elastisitet og har sprukket.</p> <p>Risiko: Brudd i tettesjikt kan medføre fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at badet må påregnes utbedres for å tilfredsstillere kravene til våtrom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for total renovering av badet, utført av fagperson, for å etablere nytt godkjent tettesjikt og sikre forskriftsmessig våtromsløsning.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med høy bruksslitasje, alder og teknisk svikt i avtrekksviften.</p> <p>Risiko: Videre bruk kan føre til ytterligere funksjonssvikt og mangelfull ventilasjon med økt belastning på innemiljøet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert funksjonalitet og brukskomfort på kjøkkenet, og kjøper må forholde seg til behov for full utskiftning av kjøkkeninnredningen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut kjøkkeninnredningen. Avtrekksløsning bør samtidig fornyes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.