

Selveier enebolig
Vestvangvegen 16
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 18/12/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:61, Bnr: 65
Hjemmelshaver:	Edel Marie Bråthen (avdøde)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	873 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Offentl. avg. pr. år:	Prognose kommunale gebyrer på eiendommen 2025: 19 356,-
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

15.12.2025

Overskyet og 4 varmegrader. Eneboligen ble inspisert på morgningen i mørkt og gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra representant.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persienner, garderober og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Forutsetninger:

Representants muntlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppdragsgiver:

Arnfinn Bråthen

Tilstede under befaringen:

Arnfinn og undertegnede

4/28

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med stedvis belegningsstein, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1969, ifølge representant. Støpt plate til grunn. Pussede overflater grunnmur. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak utført med trekonstruksjoner, tekket med taksteins imiterte plater. Tak over terrasse entre er belagt med bølgeplater i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1969 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et oppussingsobjekt, der behovet for utskiftninger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Åpen ildsted underetasje og vedovn 1.etasje, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme på bad 1.etasje og vaskerom underetasje med stedvis panelovner.

Vedovn og ildsted:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Ferdigattest nybygg enebolig av tre (omfatter ikke kjeller)

Megleropplysninger

Plantegninger

Tegninger av garasje.

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

Gulv: Laminat, teppegulv, fliser, heltre gulv, betong overflater malt/ubehandlet, vinylbelegg, flisformat vinyl/laminat eller lignende

Vegger: Behandlet trepanel, brystning m/trepanel og tapet, tegl overflater, fliser, malt strie/tapet, malte overflater, grov tapet, strie, ubehandlet trepanel, malt pussede overflater, ubehandlet betong og tapet.

Tak/himling: MDF takpanel, takess plater, behandlet trepanel, ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

Ny innvendig del til varmepumpe i 2023. Montert av Ivatec AS.

Bad pusset opp i 2008.

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 tilfredsstiller 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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	84m ²			28m ²	9m ²	75m ²
1.Etasje	88m ²				88m ²	
SUM BYGNING	172m ²				97m ²	75m ²
SUM BRA	172m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		36m ²				36m ²
SUM BYGNING		36m ²				36m ²
SUM BRA	36m ²					

BRA-i:

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 172m²

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

BRA-e: 36m².

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 208m²

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

Garasje.

TBA: 28m²

Entre terrasse, terrasse med utgang fra stue.

Romhøyder:

Underetasje: Bad 2m, vaskerom 2m, bod.1 1,97m, bod.2 2,01m, bod.3 2,05m, bod.4 2,05, bod m/gang 1,96m, innredet rom 1,96m.

1.etasje: Vindfang 2,38m, gang 2,39m, sov.1 2,39m, sov.2 2,39m, sov.3 2,39m, stue 2,39m, kjøkken 2,39m, bad 2,36m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer. Trapperom tilbygg er medtatt som en del av BRA-I kun for underetasje.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på eiendommen målt til 35,57m².

Det bemerkes vesentlige oppsprekninger, utglidninger av grunnmur og støpt plate garasje. Stedvis mørke partier på undertak som indikerer pågående lekkasje.

Ytterligere undersøkelser og større tiltak må iverksettes.

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsgrad for garasje. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

18/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament, søyler og pilarer ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur er kun inspisert visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det registreres ingen vesentlige tegn til riss/sprekker av tilgjengelige overflater utvendig, innvendig registreres stedvis riss/sprekker i grunnmur. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, sannsynligvis eksisterer ikke drenering/fuktsikring rundt boligen grunnet avdekkede forhold som fremkommer i denne rapporten. Det savnes visuell synlig knotteplast langsmed grunnmur rundt boligens helhet.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

Risikokonstruksjon:

Rom eller kjellere som ligger under terreng regnes som risikokonstruksjoner fordi de er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til at slike konstruksjoner får kortere levetid enn tilsvarende rom som ligger over bakkenivå.

TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplatt, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning, det er vesentlige skader av gulv og nedre del av vegger i rom under terreng der det påvises kapillærøppesug med pågående vanninntrengning fra grunn opptil flere steder. Strakstiltak må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste alternativet i rapportsystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

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.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det avdekket betydelige setninger i grunn, som viser seg godt spesielt belegningsstein langsmed bolig og mot garasje. Det ble observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur.

Vær oppmerksom på: Kjelleren ligger under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Boligens plassering befinner seg i tilnærmet flatt terreng.

Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Dette punktet må sees i sammenheng med punktene 1.1 og 9.1 i denne rapporten.

TG3 vurderes da det er varierende fall på eiendommen, betydelige setninger i grunn, observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur, for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen og avdekkede forhold i rom under terreng.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må aktuelle fagkyndige bedrifter innenfor fagfeltet med grunnarbeider vurdere ut ifra befaring. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen fremstår med stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår utvendig kledning i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning. Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, alder og værslitasje og det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra ukjent eldre år, byggeår og to vinduer produsert i 2012.

Vinduer med 2-lags koblet glass fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med alder og bruks/værslitasje. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

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

Ytterdør m/sidefelt i 1-lags glass fra ukjent eldre år.

Ytterdører tilbygg fra ukjent eldre år.

Terrassedør av 3-lags glassprodusert i 1985.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og vær/bruksslitasje.

Det er viktig at utførelser og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt suges opp i endaved.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid (foruten 2stk. vinduer fra 2012) Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Bemerktes påbegynnende råteskader nedre del av belistning rundt vinduer. Tiltak bør foretas.

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 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 30 år.

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

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 ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra gangbart gulv på loft som vil medføre begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen på kaldtloft bør foretas. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen fra gangbart gulv, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv. Det er målt forhøyede fuktverdier undersiden av undertak der det registreres mørkere partier i nærheten av gjennomføringer.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering gjelder for utbedring beslag og tetting rundt gjennomføring og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan utelukkes ytterlige skader ved konstruktive inngrep i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med taksteins imiterte plater og fremstår med alder og værslitasje, fra bakkeplan.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekkingen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten hva som fremkommer i punkt 4.1 i denne rapporten.

Det savnes snøfanger på deler av tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er alder og værslitasje av taktekking og manglende snøfanger på deler av tak.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med pkt. 4.1 takkonstruksjon og pkt. 4.2 taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Loftkonstruksjonen er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse entre på 8m².

Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord. Rekkverk til trappetrinn vurderes ikke tilstrekkelig festet. Rekkverk er målt til 85cm høyde. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er oppført 50cm høyere eller mer over omkringliggende terreng. Delvis innkledd med glass/plastglass.

Terrasse med utgang fra stue på 19,6m².

Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord. Rekkverk målt til 75cm høyde. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er oppført 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Påvist svekkelser i understøtting. Bæring og bjelkelag er underdimensjonert.

TG2 vurderes da rekkverk ikke oppfyller dagens krav på begge terrasser. Vesentlig svekkelser i understøtting av terrasse og underdimensjonering av konstruksjon med utgang fra stue samt alder som tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

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

Baderomsplater på vegger med sokkelflis langsmed gulv. MDF takpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Speil på vegg med belysning over.

Badet er pusset opp i 2008 ifølge representant.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

TG2 vurderes da det er fuktsveller i MDF takpanel, fremstår å være fra påvist lekkasje gjennomføring yttertak som fremkommer av punkt 4.1 i denne rapporten, men ytterligere undersøkelser må foretas. Plassert vindu av tre i våtsone ved dusjkabinett.

Merknader:

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det registreres stedvis bom (hulrom) under flis. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv rundt sluk og stedvis sprang på fliser.

Merknader:

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt 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 forsøkt gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrommet i samsvar med forskriftens krav. Ytterste platekledning ble boret gjennom, men det ble deretter avdekket et ukjent lag med materiale som ikke lot seg identifisere av undertegnede. På bakgrunn av boligens byggeår fra slutten av 1960-tallet, en periode hvor det er kjent at det kunne benyttes materialer som i dag er klassifisert som helse- og miljøfarlige, herunder blant annet asbest- og PCB-holdige produkter, ble videre hulltaking vurdert som uforenlig med forsvarlig helse- og sikkerhetsmessig gjennomføring. Av hensyn til egen og andres sikkerhet, og for å unngå mulig eksponering for helsefarlig støv, ble hulltaking derfor avbrutt. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det ikke er praktisk eller forsvarlig mulig å gjennomføre. Våtrommet er i stedet vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner, utført fuktsøk av overflater med egnet fuktmåleverktøy, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk ihht. NS3600, sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig vanntettsjikt i overgang. Det er kun deler av våtrommet som har list under baderomsplater og denne vurderes heller ikke tilstrekkelig. Membran har også passert store deler av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra eldre ukjent år.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, utsparing for komfyr med platetopp. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Registreres stedvis knirk i gulv, det er utført fuktsøk av overflater der det indikeres normale fuktverdier på befaringssdag.

Oppvaskmaskin er forøvrig ikke funksjonstestet, representant melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, det er alder og bruksmerker forekommer.

Registreres ingen komfyrvakt ved utsparing til komfyr m/platetopp og ingen lekkasjesikring ved oppvaskmaskin. Dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da det er stedvis knirk i gulv og alder med bruksmerker på innredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, tapet, malt pussede flater, malt tapet.

Tak/himling: Behandlet trepanel, ubehandlet trepanel.

Det registreres pågående kapillært oppsug av vann i betonggulv og fuktinntrengning nedre del av vegg i rom under terreng. Fuktinntrengningen påvirker tilstøtende konstruksjoner og medfører vesentlige fuktskader i nedre del av veggoverflater. Det observeres tydelige fuktspor og nedbrytning av overflater langs overgang mellom gulv og vegg, forenlig med langvarig og aktiv fuktpåvirkning fra grunnen.

Det er ikke etablert tilfredsstillende drenering eller sikring mot vann og fukt langs bygningskroppen, noe som bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Manglende fuktsikring vurderes å være en medvirkende årsak til de pågående vann- og fuktskadene som pågår i rom under terreng.

Forholdet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

TG3 vurderes da det registreres vesentlige fuktutslag i nedre del av vegger generelt i rom under terreng, og det er påvist fukt- og muggskader. Forholdet vurderes som alvorlig, med aktiv fuktpåvirkning og høy risiko for videre skadeutvikling og helsemessige konsekvenser dersom tiltak ikke iverksettes. Straktiltak må påregnes.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater vegger og evt. tak/himling.

Merknader:

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Behandlet betonggulv, heltre gulv og flisformat av vinyl/laminat eller lignende, ubehandlet betong.

Det registreres pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv, noe som medfører forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Fuktoppsuget påvirker gulvoverflatene og vurderes å ha sammenheng med de vesentlige fuktskadene som er registrert i tilstøtende veggoverflater. Gulvoverflatene fremstår generelt påvirket av fuktforholdene i rom under terreng, og det kan ikke utelukkes videre skadeutvikling over tid.

Forholdet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

TG3 vurderes da det er påvist pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv i rom under terreng. Den aktive fuktpåvirkningen medfører vesentlige fuktutslag i gulvkonstruksjonen og vurderes å ha direkte sammenheng med de omfattende fukt- og muggskadene som er registrert i tilstøtende nedre del av veggoverflater. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen og manglende tilfredsstillende fuktsikring. Skadeomfanget vurderes som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å utbedre fuktproblematikken, og gir derfor grunnlag for TG3.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater av gulv.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke foretatt hulltaking i yttervegger i rom under terreng. Hulltaking vurderes nødvendig, da det ved visuell inspeksjon er påvist pågående vann- og fuktskader på befaringsdagen. Fuktproblematikken er åpenbar og aktiv, og videre destruktive undersøkelser anses ikke nødvendig da skadeforholdet allerede er påvist.

Ved befaringsdag var det nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg inn i to av rommene uten å bli våt på beina, noe som indikerer betydelig fritt vann eller kraftig fuktbelastning på gulvoverflater. Dette bekrefter alvorlig og pågående vanninntrengning i rom under terreng.

Ventilasjonsforholdene vurderes ok med veggventiler i yttervegger. Avtrekk på vaskerom og bad er kun naturlig ventilerings i yttervegg og vurderes som en mindre god løsning. Samlet sett gir ventilasjonsforholdene TG2.

TG3 vurderes da det er påvist alvorlig og pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng. Det registreres betydelig fritt vann og kraftig fuktbelastning på gulvoverflater, dokumentert ved at det var nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg i deler av rommene på befaringsdagen. Skadeomfanget er åpenbart og aktivt, og ytterligere destruktive undersøkelser, herunder hulltaking, er vurdert som nødvendige da skadeforholdet allerede er klart påvist.

Den vedvarende fuktbelastningen indikerer manglende eller sviktende sikring mot vann og fukt fra grunnen. Det vurderes som sannsynlig at det ikke er etablert, eller at det er mangelfullt, kapillærbrytende sjikt under støpt betongplate, noe som bidrar til pågående kapillært oppsug av fukt. Forholdene har medført omfattende fukt- og muggskader i konstruksjonene. Samlet sett vurderes skadebildet som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å stanse vanninntrengningen og utbedre skadene, og dette gir grunnlag for TG3.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste der er mulig i rapportsystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Det må innhentes pristilbud på utbedring av forholdene for å tydeliggjøre kostnadsbildet. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten. Utbedring av forholdene som er beskrevet i punkt 1.1 og 1.3 vurderes ikke som tilstrekkelig alene for å løse den pågående fuktproblematikken i rom under terreng. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak, og strakstiltak må iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.
Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på bad i 1.etasje og bad underetasje.
Sluk i gulv begge bad, et på vaskerom og et i bod underetasje.
Stoppekran er lokalisert i bod rom under terreng, og fungerer etter hensikten.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom underetasje og bad 1.etasje.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Representant melder ingen avvik.

Slukene i rom under terreng fremstår å være fra byggeår, alderen på slukene tilsier at disse må utskiftes.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør.

Det registreres normalt vanntrykk og noe svak avrenning av oppvaskkummer rom under terreng.

TG2 vurderes da store deler av vann, avløpsrør og slukene har passert sin forventede levetid.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194L plassert på vaskerom rom under terreng.
Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Registreres fast tilkobling av bereder med servicebryter.

Berederen er plassert i rom med sluk i gulv.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilerings via veggventiler.

Bad 1.etasje har avtrekk ut av vegg, bemerkes vesentlige støvdannelser rundt vifte og i gjennomføring og må rengjøres. Våtrommene i underetasje har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken over tiltenkt platetopp. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten, gjennomføring er ikke inspisert.

Naturlig avtrekk vurderes som en mindre egnet løsning i våtrom på grunn av forhøyet fuktproduksjon og begrenset evne til å transportere fukt ut av rommet, særlig i perioder med lav temperatur eller liten trykkforskjell.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilerings, manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft våtrommene underetasje. Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket på befaringdag, og er ikke mulig å beskrive ytterligere uten å foreta konstruktive inngrep. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg ved trapp i 1.etasje med automatsikringer og 11 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektriske arbeidere.

Det er fremlagt:

Faktura fra Sigvartsen elektro AS datert med prosjektdato 09.06.2021.

Beskrivelse: Byttet innmat i sikringsskap, feilsøkt jordfeil på v.v.b. Skrevet dokumentasjon og utført sluttkontroll.

Det står henvisning i faktura med at dokumentasjon ligger på Boligmappa.no.

Under utarbeidelse av denne rapporten er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, annet enn faktura beskrevet.

Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeår eller ukjent eldre år. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr 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).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen og det fremkommer at boligen ikke samsvarer med plantegningene.

Det er bygget et tilbygg med utv. adkomst og trapp ned til utvendig adkomst i kjeller.

Det er etablert vegg foran (romdefinisjon vask og brensel som kommer frem av plantegning) for for å skape en gang imellom underetasje.

Flere av døråpninger er etablert i andre vegger enn hva fremkommer av plantegning.

I 1.etasje er vegg mellom bad/WC-rom revet for å gjøre bad større.

Det gjøres oppmerksom på at vesentlige fasadeendringer er søknadspliktig, og ikke byggesøkt.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, endring av rom fra hoveddel til hoveddel er ikke nødvendigvis søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved endringer av bærende konstruksjoner er dette søknadspliktig tiltak.

Det er fremlagt ferdigattest for nybygg enebolig av tre, datert 8.12.1969. Ferdigattest omfatter ikke kjeller.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommune der omhandler garasje.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

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

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

Innvendig trapp har kun rekkverk på en side, krav til rekkverk og/eller håndløper på begge sider i et trappeløp og oppfyller ikke kravet etter dagens forskrifter.

Åpningene i rekkverk er for store (maks 10cm) og oppfyller ikke kravet etter dagens forskrifter.

Trapp i tilbygg har ikke håndløper på noen av sidene og denne trappen oppfyller ikke dagens forskrifter.

Vedovn og ildsted:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige 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).

Boligen er oppført på 1960-tallet, en periode hvor det var vanlig å benytte byggematerialer som i dag er kjent å kunne inneholde helsefarlige stoffer, herunder asbest og PCB. Ved planlagte ombygginger, rehabilitering eller andre inngrep i bygningskonstruksjoner anbefales det å gjennomføre miljøkartlegging utført av kvalifisert fagperson for å avklare eventuell forekomst av slike stoffer.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, alder og værslitasje og det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Risiko og konsekvens: Stedvise tørkesprekker i kledningen, sammen med alder og værslitasje, øker risikoen for at fukt kan trenge inn i treverket dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres. Manglende luftespalte og musebånd i underkant av kledningen reduserer konstruksjonens evne til uttørking og ventilasjon, samtidig som det øker risikoen for fuktopphopning og inntrenging av skadedyr. Samlet gir dette økt risiko for redusert levetid på kledningen og behov for utbedring, og vurderes derfor til TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid (foruten 2stk. vinduer fra 2012) Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Bemerktes råteskader nedre del av belistning rundt vinduer. Tiltak bør foretas. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid, med unntak av to vinduer fra 2012, øker risikoen for redusert funksjon og svekket motstand mot vær og fukt. Stedvis overflateavflassing, særlig i nedre del av vinduer og dører utvendig, kan føre til økt fuktpåvirkning av treverket. Vinduer i grunnmur er spesielt utsatt, da puss inntil karm kan sprekke opp og gi mulighet for fuktinntrengning. Registrerte råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer indikerer pågående fuktpåvirkning. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre nedbrytning, og tiltak bør foretas for å hindre ytterligere skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er alder og værslitasje av taktekking og manglende snøfanger på deler av tak. Risiko og konsekvens: Manglende snøfanger på deler av taket medfører risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Taktekking som fremstår med alder og værslitasje kan ha redusert motstand mot påkjenninger fra vær og klima, noe som over tid kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid. Samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Risiko og konsekvens: Stedvis svertesopp på undersiden av undertaket indikerer at treverket har vært utsatt for forhøyet fuktighet eller perioder med høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi økt risiko for videre fuktpåvirkning og mulig begynnende materialnedbrytning dersom årsaken vedvarer. Forholdet bør følges opp for å sikre at fuktbelastningen ikke øker og for å hindre utvikling av fuktrelaterte skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke oppfyller dagens krav på begge terrasser. Vesentlig svekkelser i understøtting av terrasse og underdimensjonering av konstruksjon med utgang fra stue samt alder som tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas. Risiko og konsekvens: Rekkverkene på begge terrasser oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som innebærer økt risiko for fallulykker. Vesentlige svekkelser i understøttingen av terrassen og underdimensjonering av konstruksjonen ved utgang fra stue indikerer redusert stabilitet og økt belastning på konstruksjonen. Sammen med vesentlig alder på bygningsdelene tilsier dette at ytterligere forringelse kan oppstå over tid dersom tiltak ikke gjennomføres. Forholdet medfører økt sikkerhetsrisiko og behov for utbedring i nær fremtid, og gir derfor grunnlag for TG2.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

	TG2 vurderes da det er fuktsveller i MDF takpanel, fremstår å være fra påvist lekkasje gjennomføring yttertak som fremkommer av punkt 4.1 i denne rapporten, men ytterligere undersøkelser må foretas. Plassert vindu av tre i våtsone ved dusjkabinett. Risiko og konsekvens: Fuktsveller i MDF-takpanel indikerer fuktpåvirkning og fremstår å ha sammenheng med påvist lekkasje ved gjennomføring i yttertak, jf. punkt 4.1 i rapporten. Selv om årsak til fukten antas kjent, kan omfanget ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser. Plassering av vindu av tre i våtsone gir i tillegg økt sårbarhet for fuktpåvirkning, noe som kan føre til svelling, materialnedbrytning og redusert levetid over tid. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre fuktskader og vurderes derfor til TG2.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv TG2 vurderes da det registreres stedvis bom (hulrom) under flis. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv rundt sluk og stedvis sprang på fliser. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer mangelfull limdekning mot underlaget. Dette medfører økt sårbarhet for punktbelastning, og fliser kan lettere sprekke eller løsne dersom tyngre gjenstander mistes på gulvet. Manglende tilstrekkelig fall rundt sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og blir stående på gulvflaten, noe som øker fuktbelastningen. Visuelle sprang i fliser er i hovedsak et estetisk forhold som kan oppleves som sjenerende for enkelte, og kan indikere ujevnheter i underlaget. Samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk ihht. NS3600, sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig vanntettsjikt i overgang. Det er kun deler av våtrommet som har list under baderomsplater og denne vurderes heller ikke tilstrekkelig. Membran har også passert store deler av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når slukmansjett ikke er synlig i sluk i henhold til NS 3600, kan ikke tettheten i overgangen mellom sluk og membran verifiseres. Manglende eller utilstrekkelig vanntett overgang mellom sokkelflis og baderomsplater, samt at det kun er deler av våtrommet som har list under platene – som heller ikke vurderes som tilstrekkelig tettesjikt – gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflatene. At membranen i tillegg har passert store deler av sin forventede levetid, øker usikkerheten knyttet til våtrommets samlede fuktsikring. Samlet sett medfører disse forholdene økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner over tid. På bakgrunn av dette anbefales det at våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes da det er stedvis knirk i gulv og alder med bruksmerker på innredning. Risiko og konsekvens: Stedvis knirk i gulv kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen eller slitasje i festepunkter, noe som kan gi redusert komfort og økt slitasje over tid. Alder og bruksmerker på innredning er normalt for bygningsdeler som har vært i bruk over tid, men innebærer økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende levetid. Forholdene gir samlet grunnlag for TG2.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da store deler av vann, avløpsrør og slukene har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når store deler av vann- og avløpsrør samt sluk har passert sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, redusert funksjon og lekkasjer over tid. Aldersrelaterte svakheter kan medføre skjulte skader før de blir synlige, og eventuelle feil kan gi følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Forholdet tilsier økt vedlikeholds- og utbedringsbehov og gir derfor grunnlag for TG2.
10.5	Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering, manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft våtrommene underetasje. Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket på befaringsdag, og er ikke mulig å beskrive ytterligere uten å foreta konstruktive inngrep. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko og konsekvens:

Naturlig ventilering kombinert med manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft på våtrommene i underetasjen gir økt risiko for opphopning av fukt og redusert luftutsifting. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondensproblematikk og risiko for fuktrelaterte skader. At ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket og ikke fullt ut tilgjengelige for inspeksjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tilstand. Forholdet tilsier økt risiko og behov for nærmere undersøkelser, og gir derfor grunnlag for TG2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplis, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning, det er vesentlige skader av gulv og nedre del av vegger i rom under terreng der det påvises kapillær oppsug med pågående vanninntrengning fra grunn opptil flere steder. Strakstiltak må foretas. Risiko og konsekvens: Manglende knotteplast med topplis og flere riss og sprekker i grunnmuren medfører at konstruksjonen står åpen for direkte fuktinntrengning fra terreng. Det er i tillegg påvist vesentlige skader på gulv og nedre del av vegger i rom under terreng, hvor det registreres kapillær oppsug og pågående vanninntrengning fra grunnen flere steder. Dette innebærer en aktiv fuktpåvirkning av konstruksjonen, med høy risiko for videre materialnedbrytning, råteskader, muggvekst og svekket funksjon i bygningsdelene dersom forholdet ikke utbedres. Skadeomfanget vurderes som alvorlig og gir grunnlag for TG3, og strakstiltak må foretas for å begrense videre skadeutvikling. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås til det høyeste alternativet i rapportssystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold TG3 vurderes da det er varierende fall på eiendommen, betydelige setninger i grunn, observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur, for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen og avdekkede forhold i rom under terreng. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten. Risiko og konsekvens: Varierende terrengfall på eiendommen, kombinert med betydelige setninger i grunnen og observerte vannansamlinger nær grunnmuren, medfører høy risiko for at overflatevann og smeltevann ledes mot bygningskroppen. Dette gir økt og vedvarende fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Sett i sammenheng med avdekkede forhold i rom under terreng, hvor det er påvist fuktproblematikk, vurderes risikoen som alvorlig. Forholdene kan bidra til pågående vanninntrengning, videre skadeutvikling og forverring av eksisterende konstruksjonsskader. Dette gir grunnlag for TG3, og tiltak bør iverksettes snarest for å hindre ytterligere skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak TG3 vurderes da det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv. Det er målt forhøyede fuktverdier undersiden av undertak der det registreres mørkere partier i nærheten av gjennomføringer. Risiko og konsekvens: Det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv, og det er målt forhøyede fuktverdier på undersiden av undertaket. Mørkere partier i tilknytning til gjennomføringene indikerer pågående fuktpåvirkning. Forholdet innebærer aktiv vanninntrengning i konstruksjonen, med høy risiko for videre skadeutvikling, materialnedbrytning og svekket funksjon dersom tiltak ikke iverksettes. Skadeomfanget vurderes som alvorlig og gir grunnlag for TG3, og nødvendige strakstiltak bør gjennomføres for å begrense videre skade. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering gjelder for utbedring beslag og tetting rundt gjennomføring og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan utelukkes ytterlige skader ved konstruktive inngrep i konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Rom under terreng Veggens og himlingens overflater

	TG3 vurderes da det registreres vesentlige fuktutslag i nedre del av vegger generelt i rom under terreng, og det er påvist fukt- og muggskader. Forholdet vurderes som alvorlig, med aktiv fuktpåvirkning og høy risiko for videre skadeutvikling og helsemessige konsekvenser dersom tiltak ikke iverksettes. Straktiltak må påregnes. Risiko og konsekvens: Pågående fuktpåvirkning og påviste fukt- og muggskader i rom under terreng innebærer høy risiko for videre nedbrytning av materialer i vegger, gulv og overflater. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og føre til forverrede inneklimaforhold og helsemessige konsekvenser for brukere av boligen. Skadebildet tilsier at omfattende rehabiliteringstiltak uansett må påregnes for å utbedre fuktproblematikken og sikre forsvarlig bruk av rommene. Forholdet vurderes som alvorlig og krever straktiltak. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater vegger og evt. tak/himling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	TG3 vurderes da det er påvist pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv i rom under terreng. Den aktive fuktpåvirkningen medfører vesentlige fuktutslag i gulvkonstruksjonen og vurderes å ha direkte sammenheng med de omfattende fukt- og muggskadene som er registrert i tilstøtende nedre del av veggoverflater. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen og manglende tilfredsstillende fuktsikring. Skadeomfanget vurderes som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å utbedre fuktproblematikken, og gir derfor grunnlag for TG3. Risiko og konsekvens: Pågående kapillært oppsug av fukt i gulvkonstruksjonen i rom under terreng innebærer høy risiko for videre fuktpåvirkning og ytterligere nedbrytning av materialer i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Den vedvarende fuktbelastningen kan bidra til økt muggvekst og forverrede inneklimaforhold, med potensielle helsemessige konsekvenser for brukere av boligen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke med ytterligere konsekvenser. Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring for å begrense videre skadeutvikling. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater av gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

	TG3 vurderes da det er påvist alvorlig og pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng. Det registreres betydelig fritt vann og kraftig fuktbelastning på gulvoverflater, dokumentert ved at det var nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg i deler av rommene på befaringsdagen. Skadeomfanget er åpenbart og aktivt, og ytterligere destruktive undersøkelser, herunder hulltaking, er vurdert som unødvendige da skadeforholdet allerede er klart påvist. Den vedvarende fuktbelastningen indikerer manglende eller sviktende sikring mot vann og fukt fra grunnen. Det vurderes som sannsynlig at det ikke er etablert, eller at det er mangelfullt, kapillærbrytende sjikt under støpt betongplate, noe som bidrar til pågående kapillært oppsug av fukt. Forholdene har medført omfattende fukt- og muggskader i konstruksjonene. Samlet sett vurderes skadebildet som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å stanse vanninntrengningen og utbedre skadene, og dette gir grunnlag for TG3. Risiko og konsekvens: Pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng innebærer høy risiko for videre fuktopphopning og økende skadeomfang i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Den dokumenterte forekomsten av fritt vann og mugg indikerer et alvorlig og aktivt skadeforløp som, dersom det ikke utbedres, kan føre til forverrede inneklimateforhold og helsemessige belastninger for brukere av boligen. Videre vil manglende tiltak kunne medføre ytterligere nedbrytning av bygningsmaterialer og økte kostnader knyttet til nødvendige og omfattende rehabiliteringstiltak. Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlige og omfattende tiltak for å begrense videre skadeutvikling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000