

Enebolig
Kongshavnsåsen 23
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
 Dato: 16/10/2025

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 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:106, Bnr: 433
Hjemmelshaver:	Einar Andreas Kristiansen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	397 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	25 500,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1920

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og trær. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur direkte mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med glasert enkeltkrum teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det ble avdekket flere forhold som krever tiltak utover normal overflatebehandling og vedlikehold, og som også berører deler av byggets konstruksjon. Vurderingene er utført etter gjeldende standard og basert på faglige og skjønnsmessige observasjoner. Eldre bygninger har ofte avvik sett opp mot dagens krav, noe som må forventes. Samtidig har endret bruksmønster og høyere fuktbelastning innendørs økt behovet for god ventilasjon og tekniske oppgraderinger. Ytterligere informasjon om de enkelte punktene fremgår av de tilhørende beskrivelsene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på tre bad.

Panelovn i stue/spisestue i 2. etasje, samt ett soverom og stue i 1. etasje.

Vedovn i stue i 1. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,36m på kjøkken, 2,46m på ett bad, 2,5m på ett soverom, 2,51m i stue/spisestue, 2,53m i entré, 2,49m i øvrige rom.

2. etasje: 1,97-2,55m i gang, 2,02-2,58m på to soverom, 2,49m på bad, 2,53m i stue/spisestue, 2,54m på kjøkken.

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. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

1. etasje: Flis i entré og to bad, laminat på ett soverom, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Våtromsplater på to bad, trepanel i gang, smartpanel i entré, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Trepanel og smartpanel i alle rom.

2. etasje: Trepanel og smartpanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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 tilfredsstiller 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.

Det er registrert omfattende aktivitet av borebiller i både kjeller og yttervegger. Angrepet indikerer svekkelse av treverkets bæreevne og kan føre til videre nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales å gjennomføre en fagkyndig vurdering for å fastslå skadeomfanget, samt iverksette nødvendige tiltak som kjemisk behandling eller utskifting av skadet treverk.

Det ble registrert tett feieluke samt sprekker i pussen på pipe i 2. etasje. I tillegg er det montert en fast hylle direkte inntil pipen, noe som ikke er i tråd med krav til brannsikker avstand til brennbart materiale. For å vurdere tilstanden og sikkerheten ved fyringsanlegget må det gjennomføres branntilsyn før ytterligere fyring. Eventuelle nødvendige utbedringer må utføres i samsvar brannkrav.

Det bemerkes at etasjeskillene ikke er isolert. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap, redusert lydisolasjon og ujevn temperaturfordeling mellom etasjene. For å oppnå bedre komfort og energieffektivitet anbefales det å vurdere etterisolering der dette er konstruksjonsmessig mulig. Tiltaket bør utføres med hensyn til fuktsikring og ventilasjon for å unngå følgeskader.

Det ble registrert skjevhet i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes naturlige setninger, bevegelser i konstruksjonen eller underdimensjonering av bjelkelag. Skjevhetene vurderes å ha begrenset betydning dersom de ikke øker over tid, men kan påvirke opplevelsen av planhet og nivåforskjeller i gulv. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere konstruksjonsmessige tiltak dersom ytterligere bevegelse observeres.

Det ble utført stikkprøver av fukt i veggplater i 2. etasje, hvor målingene viste verdier i øvre sjikt av akseptabel trefuktighet (15,5 vekt%). Dette indikerer forhøyet fuktpåvirkning, som over tid kan medføre risiko for soppvekst, misfarging eller materialnedbrytning. Det ble også registrert fuktpåvirkning i flere deler av boligen. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og iverksette nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastning og sikre konstruksjonenes varige bestandighet.

Det bemerkes at forstøtningsmuren rundt trappen ned til kjeller har sprekker, trolig som følge av frostspreng. Skadene indikerer at vann har trengt inn i konstruksjonen og utvidet seg ved frost, noe som har medført bevegelser og sprekkdannelser. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg videre og svekke murens stabilitet. Det anbefales å utbedre sprekken og sikre tilfredsstillende drenering for å hindre gjentakelse.

Det bemerkes at boden er oppført slik at deler av konstruksjonen står utenfor eiendommens tomtegrense. Dette utgjør et avvik fra gjeldende eiendomsgrenser og kan medføre krav om flytting eller riving fra kommunen. Det anbefales å innhente oppmåling og avklare grensene med kommunen for å vurdere nødvendige tiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	89 m2				89 m2	
2. etasje	76 m2			16 m2	76 m2	
Uthus		11 m2				11 m2
SUM BYGNING	165 m2	11 m2		16 m2	165 m2	11 m2
SUM BRA	176 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Entré, tre soverom, to bad, kjøkken, stue/spisestue.
2. etasje: Gang, kjøkken, bad, to soverom, stue/spisestue.

BRA-e:

Uthus/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. Trappehull 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.

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

16/10/2025

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.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Det er trolig ikke etablert drenering, og det ble ikke avdekket tegn til slik løsning. Det ble derimot registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren samt tegn til høyt fukttrykk i krypkjelleren. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflatevann og fukt fra konstruksjonen. For å redusere fuktbelastningen bør det etableres drenering eller andre tiltak som leder vann bort fra bygningen.

TG2 vurderes grunnet manglende drenering, forhøyede fuktverdier og høyt fukttrykk i krypkjeller.

Merknader:**TG 3** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypkjeller med adkomst fra luke og trapp i grunnmur.

Krypkjelleren ble inspisert fra innsiden, og det ble avdekket råteskader i bærekonstruksjonen, underdimensjonert bæring, tydelige tegn til borebilleangrep, stort fuktavtrykk, manglende fuktsperre mot grunn og utilstrekkelig ventilering. Forhøyet fukt og skader i trekonstruksjoner kan svekke bæreevnen og medføre videre råtespredning. Det bør utføres grundigere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget, etablere tilfredsstillende ventilering og fuktsperre, samt skifte ut skadet treverk.

TG3 vurderes grunnet råteskader på- og underdimensjonert bærekonstruksjon, borebilleangrep, stort fuktavtrykk, manglende fuktsperre og ventilering.

Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det ble observert fukt på deler av konstruksjonen som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige flater av både malt liggende enkelfalset kledning og malt murpuss.

Kledningen fremstår i normalt god stand, men det ble registrert manglende luftespalte i underkant, samt fravær av vindskibord på arken i 2. etasje. Det ble også observert avskalling av maling og svinnsprekker i murpuss. Manglende lufting kan redusere konstruksjonens evne til å tørke ut og øke risikoen for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere luftespalte, utbedre manglende vindskibord og vedlikeholde overflater med nødvendig puss- og malingsarbeid.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting, manglende vindskibord på ark, avskalling av maling og svinnsprekker i puss.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2010, 2016 og 2022.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer med 1-lags glass og ramme av smijern, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. PVC-vinduene fremstår i normalt god stand, men det ble registrert slitasje og soppdannelser på vinduer med 2-lags glass, samt rust og korrosjon på smijernsvinduer. Dette indikerer fuktpåvirkning og aldring, og utskiftning bør påregnes for å sikre funksjon og energieffektivitet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1985.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet. Det ble registrert slitasje på innvendige dører og terskler, noe som reduserer funksjon og estetisk standard. Vedlikehold eller utskiftning bør vurderes.

TG2 vurderes grunnet slitasje, soppdannelser, rust og korrosjon på endre 1 og 2-lags vinduer, samt slitasje på innvendige dører og terskler.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventileringsluftering.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekkt med glasert enkeltkrum teglstein og fremstår generelt i normalt god stand sett fra bakkeplan. Det ble registrert noe avskalling på enkelte takstein, noe som bør følges opp for å hindre ytterligere slitasje over tid.

Takrenner og nedløp viser tegn til slitasje, og nedløpsløsningen ved inngangspartiet gir kraftig vannavtrykk ved større nedbørsmengder. Dette kan føre til lokale fuktproblemer rundt vindu/yttervegg og grunnmuren. Det bør etableres et alternativt nedløp som leder vannet bort fra fasade og grunn.

TG2 vurderes grunnet avskalling på takstein, slitte takrenner og uhensiktsmessig nedløp ved inngangsparti.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke på kjøkken i 2. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet, samt forhøyede fuktverdier rundt pipe (17,2 vekt% i trefuktighet). Begrenset lufting og fuktpåvirkning kan over tid føre til kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere eller forbedre ventileringen og kontrollere tetting rundt pipe for å redusere fuktrisiko og sikre god uttørking.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering og forhøyede fuktverdier rundt pipe.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Sørvendt altan på 16 m² med utgang fra gang i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre m/plexiglass og påmonterte glassplater. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,81m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket fukt- og råteskader på deler av rekkverket, samt fuktskader rundt sikringsskap som trolig skyldes utett tettesjikt på altanen. Dette indikerer at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til alvorlige fuktskader, svekkelse av bærekonstruksjoner og risiko for råte og muggvekst. Utett tettesjikt må utbedres for å hindre videre skadeutvikling, og skadet treverk og rekkverk bør skiftes ut.

TG3 vurderes grunnet trolig utett tettesjikt.

Merknader: 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

©mstf.no

7.1 Bad 2. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og tak-ess med downlights i himling.

Innredning med rammefronter, 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 med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer over tid. Det ble registrert sprekke i flis ved vindu, samt defekt trykknapp på sistene og ødelagt demper under dosetet. Skadene medfører redusert funksjon. Det anbefales utskiftning eller reparasjon av skadede elementer for å opprettholde god funksjon og helhetsinntrykk.

TG2 vurderes grunnet sprekke i flis ved vindu, defekt trykknapp på sistene og ødelagt demper under dosetet.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk, samt 0mm over 2,4m. Viktig å merke seg at det er krav til 8mm og 24mm fall over denne lengden. Siden alder på badet er ukjent, legges gjeldende byggeforskrifter til grunn. Før øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent.
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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. For å sikre fortsatt tett konstruksjon og redusere risiko for fuktskader anbefales det å planlegge rehabilitering av våtrommet med utskifting av membran og kontroll av slukdetaljer.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og membran har trolig passert forventet levetid.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

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.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og slette malte overflater i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 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 ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden. Siden alder på badet er ukjent, legges gjeldende byggeforskrifter til grunn. Det ble avdekket sprekker i enkelte fliser, mens overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand. For å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader anbefales det å etablere korrekt fall og skifte skadede fliser ved neste rehabilitering.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt sprekk i enkelte fliser.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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. For å sikre fortsatt tett konstruksjon og redusere risiko for fuktskader anbefales det å planlegge rehabilitering av våtrommet med utskifting av membran og kontroll av slukdetaljer.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.3 Bad v/inngangsparti**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

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.

- Gulvmontert toalett.

- Disjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Videre er det registrert at det er montert flisoppkant på utsiden av våtromsplatene, noe som ikke er i henhold til produktdatablad og monteringsanvisning, og som kan føre til vanninntrenging bak platene over tid.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen, samt flisoppkant montert på utsiden av våtromsplater.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 13mm fall over denne lengden. Siden alder på badet er ukjent, legges gjeldende byggeforskrifter til grunn. Før øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.
Ingen muligheter for å inspisere sluk grunnet foring på dusjkabinett som ikke lot seg fjerne.
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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene kommer opp fra grunn og våtsonene mot yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter til sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det bemerkes at det mangler aquastop under oppvaskkummen, noe som øker risikoen for uoppdaget lekkasje og fuktskader i bunnplate og tilstøtende konstruksjoner. Det bør monteres lekkasjesikring for å redusere denne risikoen.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Merknader:

8.2 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent

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

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

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

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

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

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 avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes bruk av skjøteledning til kjøleskap, noe som ikke er lovlig på grunn av brannfare og må utbedres. Benkeplaten og innredningen har synlig slitasje og bør påregnes utskifting. Stengekran til servanten fungerer dårlig og bør skiftes for å sikre tett og pålitelig vannstopp.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kjeller, men stenger ikke vannet fullstendig og bør skiftes for å sikre full funksjon ved behov for vannstans ved evt. lekkasje.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig funksjon på stoppekran.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

To varmtvannsberedere på 120 liter, plassert i kjeller uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Lekkasjesikring bør etableres for å hindre vannskader ved eventuell svikt.

Berederen fremstår i normalt god stand. 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.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og på alle bad. Det mangler luftespalte for tilluft under dørblad til badene, noe som reduserer luftutskiftingen og kan føre til opphopning av fukt og dårligere innelima over tid. Det bør etableres luftespalter til badene for å sikre bedre luftgjennomstrømming på badene.
Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

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.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. og 2. etasje med henholdsvis 12 og 9 kurser iht oversikt.

Det bemerkes flere løse og manglende koblingsbokser. Dette utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko og kan føre til varmgang eller kortslutning. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person for å sikre forskriftsmessig utførelse og forebygge brannfare.

Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 bygget.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 stedvis/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 nyeste forskrift.

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 ikke fremlagt byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer 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.

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/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Manglende drenering, forhøyede fuktverdier og høyt fukttrykk i krypkjeller. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjon mot grunn. Tiltak: Etablere drenering eller tilsvarende tiltak for å lede vann bort fra grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig vekk fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Manglende lufting, manglende vindskibord på ark, avskalling av maling og svinnsprekker i puss. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging og redusert levetid på kledning og puss. Tiltak: Etabler luftespalte, monter vindskibord, og utfør vedlikehold av puss og maling.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Slitasje, soppdannelser, rust og korrosjon på endre 1 og 2-lags vinduer, samt slitasje på innvendige dører og terskler. Konsekvens: Redusert funksjon, estetikk og isolasjonsevne; risiko for videre korrosjon og fuktskader. Tiltak: Utskiftning av vinduer og nødvendig vedlikehold eller utskiftning av dører og terskler.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Avskalling på takstein, slitte takrenner og uhensiktsmessig nedløp ved inngangsparti. Konsekvens: Risiko for vanninntrenging og fuktbelastning mot grunnmur og vindu/yttervegg. Tiltak: Skift ut skadet takstein, vurder utskiftning av takrenner, og etabler bedre løsning for nedløp ved inngangsparti.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Manglende ventilering og forhøyede fuktverdier rundt pipe. Konsekvens: Økt risiko for kondens, mugg- og råteskader. Tiltak: Etabler eller forbedre ventilering på loft og kontroller tetting rundt pipe.
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Sprekk i flis ved vindu, defekt trykknapp på sistene og ødelagt demper under dosetet. Konsekvens: Estetiske svekkelser og redusert funksjon på sanitærutstyr. Tiltak: Skift ut skadede og defekte elementer ved behov.
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Tiltak: Etabler korrekt fall mot sluk ved rehabilitering.
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader grunnet redusert funksjon og alder. Tiltak: Rehabiliter våtrommet og skift membran ved neste oppgradering.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt sprekker i enkelte fliser. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Tiltak: Etabler korrekt fall og skift skadede fliser ved rehabilitering.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader grunnet redusert funksjon og alder. Tiltak: Rehabiliter våtrommet og skift membran ved neste oppgradering.
7.3.1	Bad v/inngangsparti Overflate vegger og himling
	Merknad: Vindu av uegnet materiale i våtsonen, samt flisoppkant montert på utsiden av våtromsplater. Konsekvens: Risiko for fuktopptak og råte i vindu og vanninntrenging bak platene. Tiltak: Monter sprutsikkert glass/plast foran vindu og etabler korrekt overgang mellom flis og våtromsplate iht. produsentens anvisning.
7.3.2	Bad v/inngangsparti Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Tiltak: Etabler korrekt fall mot sluk ved rehabilitering.
8.1	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje

	Merknad: Mangler lekkasjesikring under oppvaskkummen. Konsekvens: Risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bunnplate og nærliggende konstruksjoner. Tiltak: Monter lekkasjesikring under oppvaskkummen.
8.2	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Merknad: Slitasje på skapdører, benkeplate og innredning. Stengekran fungerer dårlig. Konsekvens: Risiko for vannlekkasje og redusert funksjon. Tiltak: Skift defekt stengekran, bytt slitte deler av innredningen og unngå bruk av skjøteledning til kjøleskap.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran stenger ikke vannet fullstendig. Konsekvens: Risiko for lekkasje og manglende mulighet for effektiv vannstans ved skade. Tiltak: Skift stoppekran og utfør jevnlig tilsyn av vann- og avløpsrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Varmtvannsberederne mangler tilstrekkelig lekkasjesikring. Konsekvens: Risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Tiltak: Etabler lekkasjesikring for å redusere risiko for fuktskader.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Mangler luftespalte for tilluft under dørbblad til bad. Konsekvens: Redusert ventilasjon, risiko for fuktoppbygging og dårligere inneklima. Tiltak: Etabler luftespalte under dørbblad for bedre luftgjennomstrømning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Merknad: Råteskader på- og underdimensjonert bærekonstruksjon, borebilleangrep, stort fuktavtrykk, manglende fuktsperre og ventilering. Konsekvens: Risiko for videre råtespredning og redusert bæreevne i konstruksjonen. Tiltak: Utfør nærmere undersøkelser, etabler fuktsperre og ventilering, og skift ut skadet og svekket treverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: For lav rekkverkshøyde, fukt-/råteskader på rekkverk, fuktskader rundt sikringsskap og utett tettesjikt på altanen. Konsekvens: Vann trenger inn i konstruksjonen med risiko for omfattende fuktskader og svekket bæreevne. Tiltak: Utbedre tettesjikt, skift ut skadet treverk og rekkverk, og øk rekkverkshøyde til forskriftskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.3.3	Bad v/inngangsparti Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Sluk ikke inspisert grunnet fastmontert dusjkabinett. Konsekvens: Usikker membrantilstand og potensiell risiko for redusert tetthet over tid. Tiltak: Fysisk fjerne dusjkabinett for å inspisere sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000