

Enebolig
Elvevegen 7
3712 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 02/12/2025

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:74, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Leander Houghton Rakland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	481 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1923

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.11.2025
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:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert og steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur av steinblokker.

Yttervegger er trolig oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskilte av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i svekket tilstand, med registrerte vesentlige feil, mangler og skader både i konstruksjon og på overflater. De påviste forholdene kan påvirke byggets funksjon, levetid og sikkerhet dersom nødvendige tiltak uteblir. Videre konsekvensvurderinger og detaljerte observasjoner er beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn og peisinnstans i stue 1. etasje.

Varmepumpe i stue 1. etasje og 2. etasje.

Varmekabler bad 1. etasje.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,81-1,94m.

1. etasje: 2,25m på ett soverom og gang, 2,32m på bad, 2,43m på kjøkken, 2,42m i spisestue, 2,45m i stue.

2. etasje: 1,2-2,8m i entré, 1,35-2,2m i gang, 1,38-2,25m på soverom, 1,3-2,07 på bad, 1,4-2,39m i stue/kjøkken, 1,39-2,36m i innredet rom.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

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

2. etasje: Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Flis på bad, strietapet i gang og soverom, mdf og brystning i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad, strietapet i gang, trepanel og smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Behandlet trepanel i alle rom.

2. etasje: Behandlet trepanel 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 tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert mangelfull ventilasjon i samtlige soverom, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondenssskader over tid. I tillegg mangler det godkjente rømningsveier, med unntak av ett soverom i 2. etasje som har ytterdør som tilfredsstillende rømningsløsning. Manglende rømningsvei utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller røyksituasjoner. Det anbefales å etablere forskriftsmessig ventilasjon og sikre rømningsforhold gjennom tiltak som godkjente vinduer eller alternative rømningsløsninger.

Det bemerkes at teglsteinspipe er trolig fra byggeår og det ble registrert at pipen mangler tilfredsstillende feieluke, samt sotluke bør påregnes utskiftning. Eksisterende feieluke er tettet igjen med brennbart materiale. Korrekt tilgang for feiing og inspeksjon er nødvendig for å redusere risiko for pipebrann. Det må etableres godkjent feieluke og utbedre eksisterende forhold i tråd med gjeldende forskrifter.

Det ble registrert at vedovnen i 1. etasje ikke har tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende klaring kan føre til overoppheting, økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk. For å oppnå forsvarlig bruk må avstanden oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav (30cm). Det må etableres forskriftsmessig avstand før videre bruk.

Det bemerkes at deler av boligen er oppført over krypkjeller eller direkte mot grunn uten mulighet for inspeksjon. Slik konstruksjon medfører risiko for skjulte fukt- og råteskader, særlig i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan over tid påvirke etasjeskillets styrke og stabilitet. Man bør være oppmerksom på mulig skjult skadeomfang og vurdere tiltak som forbedret ventilasjon, fuktsikring eller åpning for kontroll der dette lar seg gjennomføre.

Det ble avdekket tydelige tegn til aktiv borebilleangrep i store deler av stubbeloftet i kjelleren. Slik aktivitet kan svekke bæreevnen i treverket og føre til gradvis nedbrytning dersom angrepet ikke stoppes. Omfanget bør kartlegges nærmere av fagperson, og infisert materiale behandles eller skiftes ut.

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
Kjeller		12 m2				12 m2
1. etasje	71 m2			42 m2	71 m2	
2. etasje	75 m2			33 m2	75 m2	
Garasje		25 m2				25 m2
SUM BYGNING	146 m2	37 m2		75 m2	146 m2	37 m2
SUM BRA	183 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, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad og ett soverom.
2. etasje: Entré, gang, to soverom, bad, innredet rom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Garasje og kjeller.

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 besøkt.

Kjellerens GUA er 26 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 25 m² med inngang til kjeller.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, grunnmur av støpte lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med støpt dekke og rekkverk av tre.

Enkel isolert leddport med elektronisk portåpner.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår med slitasje, og det ble registrert setningsskader i både fundament og grunnmur. Det er også observert frostspreng på grunnmur, samt salt- og kalkutslag på vegger under terreng, kombinert med forhøyede fuktverdier. Slike forhold kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert bæreevne over tid. Det bør utbedres skader i grunnmur og fundament, og vurdere drenering for å hindre ytterligere skader.

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

02/12/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur av støpte steinblokker.

Det ble registrert større setningssprekker i skjøter og tilsvarende skader i trapp mot terreng, noe som indikerer bevegelser i konstruksjonen over tid. Skadeomfanget bør avklares gjennom nærmere undersøkelser for å vurdere behov for utbedring og sikre grunnmurens stabilitet og bæreevne.

Det ble ikke påvist drenering eller drensssystem rundt grunnmuren. Store vannansamlinger i kjelleren tyder på innsig av grunnvann og manglende avlastning av vanntrykk mot konstruksjonen. Dette medfører risiko for fuktproblemer, skader på murverk og ytterligere belastning på fundamentet. Dreneringsforholdene bør utbedres for å sikre kontrollert avrenning og redusere fuktbelastning på kjellerkonstruksjonen.

TG3 vurderes grunnet ingen drenering.

Merknader:



TG iu 1.2 Krypekjeller

Det ble ikke avdekket tilgang til krypkjeller, og det er heller ingen klare indikasjoner på at slik konstruksjon finnes. Boligen har kun kjeller i deler av bygningsmassen, og øvrige områder vurderes å være uten inspeksjonsmuligheter. Manglende innsyn kan innebære risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll. Det bør tas nødvendige forbehold og vurdere ytterligere undersøkelser.

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 Ikke tilstrekkelig terrengfall 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger trolig oppført som bindingsverk.

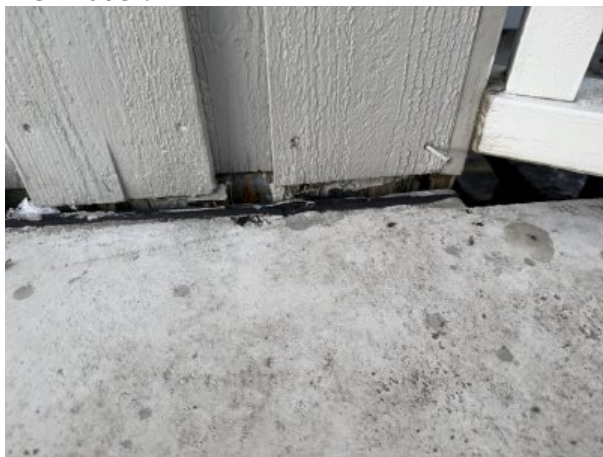
Det ble observert lokale fukt-/råteskader på deler av ytterkledningen samt manglende lufting, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige overflater av malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning

Kledningen viser tegn til slitasje, lokale råteskader, avskalling av maling og manglende lufting i underkant av kledning. Det ble registrert utilstrekkelig skjot ved terrasse med risiko for vanninntrenging, sprekker i kledningen samt omramming rundt vinduer som ligger for tett mot beslag. Disse forholdene øker risikoen for videre fuktbelastning og skader på trekonstruksjoner. Nærmere kontroll bør utføres for å avklare omfang. Utskifting av dårlig kledning og forbedret lufting bør utføres.

TG2 vurderes grunnet råteskader, slitasje, manglende lufting og risiko for fuktinntrenging.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992 og ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2014.

Det ble registrert løs innvendig omramming rundt baderomsvindu, slitasje på innvendige omramminger, punktering av stuevindu og utettheter rundt stuevindu utvendig. Utetthetene vurderes som alvorlige og kan gi vanninntregning og skader på underliggende konstruksjoner. Nødvendige utbedringer eller utskifting må påregnes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2017.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kattedør, produsert i 2009.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Ytterdør fra 2009 fremstår betydelig svekket som følge av fuktpåkjenning, svelling og deformasjoner, og kattedøråpningen har redusert dørens tetthet og isolasjonsevne. Døren vurderes å ha nedsatt funksjon og må skiftes. Øvrige dører fungerer som forventet med normal bruksslitasje.

G3 vurderes grunnet utettheter rundt stuevindu utvendig, samt ødelagt ytterdør i 2. etasje.

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt vurdert fra bakkeplan. Det ble registrert noe svai og nedbøyninger i mønet, noe som kan indikere en underdimensjonert eller svekket takkonstruksjon. Boligen mangler tilstrekkelig adkomst til loft, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Det bør derfor tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten full tilgang. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare konstruksjonens tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

TG2 vurderes grunnet svai i takkonstruksjon og begrenset inspeksjonsmulighet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1932

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekingen består av betongstein av ukjent alder.

Det ble registrert begroing på takflatene samt manglende snøfangere. Begroing kan hindre normal avrenning og gi økt risiko for frostspreng i vinterhalvåret. Fravær av snøfangere medfører fare for snøras som kan skade personer, dyr eller eiendom. Begroingen bør fjernes, og det må påregnes montering av snøfangere for å sikre trygghet og god funksjon på taket.

Takrenner og nedløp i normalt god stand.

Det ble observert manglende utkaster på ett nedløp, samt noe malingsøl. Manglende utkaster kan gi vannsprut mot fasade/grunnmur og øke risikoen for fuktskader. Utkaster bør påregnes montering.

TG2 vurderes grunnet begroing, manglende snøfangere og manglende utkaster på ett nedløp.

Merknader: Siden bygningsdelens alder ikke er kjent, legges gjeldende teknisk forskrift (TEK17) til grunn for vurderingen.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet har ikke tilfredsstillende adkomst og kunne derfor ikke inspiseres. Manglende innsyn medfører risiko for uoppdagede fukt- og råteskader, samt annen mulig forringelse av konstruksjonene. Det bør tas forbehold om skjulte feil og mangler som følge av manglende besiktigelse.

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.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på 42 m² ved inngangsparti og over garasje.
 Terrassen består av støpt dekke og rekkverk av tre. Det ble registrert for lav rekkverkshøyde på 0,9m, hvor kravet er minimum 1,0m. Det ble også registrert begroing og avskalling på rekkverket, noe som indikerer fuktbelastning og manglende vedlikehold over tid. For lav rekkverkshøyde og påviste skader gir økt risiko for fall og forringelse av konstruksjonen. Rekkverket bør oppgraderes/utskiftes for å tilfredsstillende gjeldende krav, og skadde overflater bør utbedres for å sikre funksjon og levetid.

Østvendt frittstående terrasse på 33 m² med inngangsparti til 2. etasje.
 Frittstående terrasse med bjelkelag og terrassebord. Det ble registrert manglende rekkverk, selv om dette er påkrevd etter gjeldende forskrift. Det ble også registrert fukt-/råteskader på enkelte terrassebord. Manglende rekkverk innebærer betydelig fallrisiko, og råteskader svekker konstruksjonen. Rekkverk må etableres for å tilfredsstillende sikkerhetskrav, og skadde terrassebord bør skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk og for lav rekkverkshøyde, samt registrerte råteskader.

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

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet trepanel i himling.

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

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

Det ble registrert slitasje på innredningen, sprekker i fuger og bom under enkelte fliser. Sprekker og bom i fliser kan medføre fuktinntrenging i underlaget, som igjen kan gi skjulte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner. Overflatene bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon i våtrommet.

TG2 vurderes grunnet sprekke dannelser i fuger, bom under fliser og slitasje på innredning.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble målt med laser og viser 12mm fall over 1,6m fra dørterskel mot sluk. Basert på gjeldende krav for bad med manglende membranoppkant ved dørterskel, skal fallet være minimum 16 mm over samme lengde. Dagens fall oppfyller dermed ikke kravet.

I tillegg fremstår overflatene i dårlig stand. Det ble registrert flere sprekker i fliser og fuger, avskallinger samt bom under flere fliser. Dette indikerer mangelfull vedheft og økt risiko for fuktinntrenging. Gulvkonstruksjonen vurderes som skadet og ikke funksjonell. Gulvet må utbedres for å oppnå forskriftsmessig fall og tilfredsstillende fuktsikring.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall mot sluk og omfattende skader på gulvoverflaten.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggteknisk forskrift til grunn (TEK17).

TG 3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Badet har ukjent alder på membran.

Sluk og klemring består av plast, uten synlig slukmansjett. Dette indikerer at løsningen trolig ikke oppfyller dagens krav til tetting rundt sluk. Avløpsrørene fremstår nyere enn badet for øvrig, noe som kan tyde på at rør er skiftet uten at tilstrekkelige tilpasninger mot eksisterende membran er utført. Membranen ligger skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det er viktig å være oppmerksom på at membran har begrenset levetid og naturlig slitasje over tid.

For å redusere risiko for fremtidige fuktskader må badet oppgraderes slik at tetting rundt sluk og rørgjennomføringer blir i henhold til gjeldende krav. Dersom membran viser seg mangelfull, må full renovering påregnes for å sikre et tett og funksjonelt våtrom.

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

TG3 vurderes grunnet usikker membrantilstand, manglende slukmansjett og risiko knyttet til rør- og slukoverganger.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggteknisk forskrift til grunn (TEK17).

Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 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 fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtromsplater på vegg og malt trepanel i himling.

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

- Dusjkabinett.

- Gulvmontert toalett.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble likevel registrert manglende fuktbeskyttelse i ett innerhjørne samt enkelte steder i underkant av våtromsplatene. Manglende beskyttelse kan gi økt risiko for fuktinntrenging i skjøter og overganger dersom vann trenger inn i disse områdene. Løsningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG2 vurderes grunnet manglende fuktsikring i innerhjørne og underkant av våtromsplater.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og viser ca. 2mm fall over en lengde på 2m fra dørterskel mot sluk. Det er etablert tilstrekkelig beleggoppkant ved dørterskel, og målt fall vurderes som tilstrekkelig i dette tilfellet. Ingen forhold som påvirker funksjon er registrert.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17)

Iht. TEK17 § 13-15 må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over det ferdige gulvet.

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10mm.

Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran, alder er ukjent.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble derimot registrert brudd på tettesjikt under servant. Dette gir økt risiko for lokal fuktinntrenging ved søl eller lekkasje, selv om øvrige flater fungerer som normalt. Tettesjiktet bør utbedres for å sikre kontinuitet i fuktsperren.

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

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt under servant.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.1 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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

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

Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning. Det ble likevel registrert dårlig oppsug fra kjøkkenavtrekket, samt funn av skadedyr-ekskremer under terskel. Redusert avtrekk svekker luftutskiftingen og kan gi luktproblemer og økt fuktbelastning ved matlaging. Funn av ekskremer indikerer mulig aktivitet av skadedyr og bør følges opp for å hindre videre spredning og skade.

TG2 vurderes grunnet dårlig oppsug og funn av skadedyraktivitet.

Merknader:

8.2 Kjøkken 2. etasje

TG 3 8.2 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

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

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

Innredning med slette og rammefronter, benkeplate av laminat og plater på vegg over benk.

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

Frittstående komfyr og kjøleskap, samt nisje til oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes som enkel, og det ble registrert skader både på gulv og på innredningen. Det ble også registrert manglende ventilering, noe som gir dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklimate ved matlaging. Skadene og manglende ventilasjon må følges opp for å sikre normal funksjon og forhindre videre forringelse.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke 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 fremstår som gammel og rusten. Den ble ikke testet da den vurderes så svekket at betjening kan medføre skade eller lekkasje. Dette innebærer usikker funksjon og risiko ved behov for rask avstengning av vann.

Vannrør av kobber og avløpsrør av PVC. Det ble ikke registrert lukt eller synlige lekkasjer, men noe korrosjon på vannrørene ble observert. Vann- og avløpsrør har en naturlig levetid, og alder/slitasje må tas i betraktning for fremtidig funksjon.

Røranlegg og stoppekran bør følges opp og ved behov oppgraderes for å sikre driftssikkerhet.

TG2 vurderes grunnet korrosjon på vannrør og svekket stoppekran med usikker funksjon.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggtknisk forskrift til grunn (TEK17).



TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, uten tilstrekkelig lekkasjesikring.

Berederen fremstår i noe dårlig stand, og det ble registrert drypplekkasje samt manglende beskyttelse over koblingsboks. Drypplekkasje innebærer direkte risiko for vannskader, og manglende beskyttelse over koblingsboks kan gi fare for fuktskader på elektriske komponenter. Berederen må utbedres eller skiftes for å sikre trygg og forskriftsmessig drift.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, drypplekkasje og mangelfull sikkerhet ved elektriske komponenter.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningssdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent.

To luft-til-luft varmepumper med ukjent alder. Det er ikke utført funksjonstest under befarings, og reell tilstand kan derfor ikke verifiseres. Ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og driftssikkerhet. Regelmessig service og vedlikehold bør gjennomføres for å sikre stabil funksjon.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende verifisert funksjon.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje. Det ble registrert manglende ventilering på bad i 1. etasje. Det mangler også luftespalte for tilluft under dørblad til badene, samt manglende tilluftsventiler i 1. etasje. Manglende tilluft og ventilering gir redusert luftutskifting og økt risiko for sopp-, muggdannelser og fuktbelastning i våtrom. Ventilasjonsløsningen må forbedres ved å etablere tilfredsstillende ventilering på bad i 1. etasje, samt sikre nødvendig tilluft til badene og resten av boligen.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering og mangelfull tilluft som kan gi sopp- og fuktskader.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

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 entré 1. etasje med 17 kurser iht oversikt.

Det ble registrert tegn til varmegang rundt ringetrafo, noe som kan indikere høy belastning eller svekkede komponenter. I kjelleren ble det avdekket løse ledninger som står uten tilstrekkelig kapsling. Dette innebærer risiko for berøring, overbelastning og brannfare. Løse ledninger må samles og sikres i godkjente koblingsbokser, og varmegang rundt ringetrafo bør undersøkes nærmere av fagperson.

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 byggemeldt.

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 utlufing 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. 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.

Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klimatemiljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. 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: Lokale fukt-/råteskader, slitasje, manglende lufting, avskalling av maling, svake skjøter og tette omramminger rundt vinduer. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, råteutvikling og svekket konstruksjon. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser, skifte skadet kledning, bedre lufting og utbedre skjøter og omramminger.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Merknad: Svai/nedbøyning i mønet og takkonstruksjon. Konsekvens: Risiko for redusert bæreevne og skjulte konstruksjonsskader. Tiltak: Utføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen og etablere trygg adkomst til loft for full inspeksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Begroing på takflater, manglende snøfangere og manglende utkaster på nedløp. Konsekvens: Risiko for redusert avrenning, frostspreng, snøras samt fuktsprut mot fasade/grunnmur med fare for fuktskader. Tiltak: Rengjøre takflater, montere snøfangere og montere utkaster.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Sprekker i fuger, bom under fliser, slitt innredning. Konsekvens: Fare for fuktinntrenging. Tiltak: Reparere fliser/fuger og oppgradere innredning.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Manglende fuktsikring i innerhjørne og platekanter. Konsekvens: Fare for fuktinntrenging. Tiltak: Utbedre og sikre tilstrekkelig fuktsikring.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Merknad: Dårlig avtrekk, skadedyr-ekskremitter. Konsekvens: Dårlig lufting og mulig skadedyraktivitet. Tiltak: Utbedre avtrekk og håndtere skadedyr.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Rusten stoppekran, korrosjon på vannrør. Konsekvens: Usikker avstengning, mulig lekkasjer over tid. Tiltak: Skifte stoppekran og følge med på rørtilstand
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Ukjent alder. Konsekvens: Usikker driftstilstand. Tiltak: Kontrollere og vedlikeholde gjennom service.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Setningssprekker i grunnmur og trapp, manglende drenering og vannansamlinger i kjeller. Konsekvens: Risiko for videre setningsskader, fuktinnsig og svekket konstruksjon. Tiltak: Nærmere undersøkelser av grunnmur, etablere fullverdig dreneringssystem og sikre avrenning, samt utbedre skadet murverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Slitte omramminger, punktert vindu, utettheter stuevindu (TG3), fuktskadd ytterdør. Konsekvens: Risiko for vanninntregning, varmetap og redusert funksjon. Tiltak: Utbedre utettheter, reparere detaljer og skifte defekte vindu/dør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: For lavt/manglende rekkverk, råteskader på terrassebord. Konsekvens: Fallfare, svekket konstruksjon. Tiltak: Etablere forskriftsmessig rekkverk, skifte skadde bord og utbedre skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: For lavt fall; sprekker, avskalling og bom i fliser. Konsekvens: Risiko for fuktskader og manglende funksjon. Tiltak: Rehabiliterer gulvet med riktig fall og ny fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent membran, sluk uten mansjett, risiko ved rør/sluk-overganger. Konsekvens: Fare for fuktskader. Tiltak: Kontrollere og oppgradere sluk og tetting; renovering om membran er mangelfull.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Brudd på tettesjikt under servant. Konsekvens: Risiko for lokal fuktinntrengning. Tiltak: Utbedre tettesjikt under servant.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
8.2	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	Merknad: Skader på innredning og gulv, manglende ventilasjon. Konsekvens: Dårlig lufting og funksjonsreduksjon. Tiltak: Reparere skader og forbedre ventilerings.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Drypplekkasje, manglende lekkasjesikring og beskyttelse. Konsekvens: Fare for vannskader og påvirkning av elektriske komponenter. Tiltak: Skifte/utbedre bereder og etablere lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Manglende ventilerings og tilluft. Konsekvens: Risiko for sopp, mugg og fuktbelastning. Tiltak: Installere ventilasjon og tilluftsløsninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-