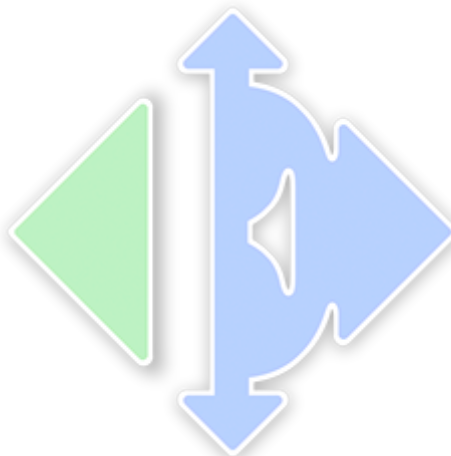




**Enebolig**  
**Skavhaugen 36**  
**1747 Skjeberg**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
1	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
15	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
1	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Jostein Mathisen**

Dato: 12/05/2026

Teglverket 13A  
 Skjeberg 1747  
 41443728  
 jostein@takstmann-  
 sarpsborg.no

  
 Takstmann Jostein Mathisen  
 takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

**AVGRENSNING:**

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

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:1136, Bnr: 3
<b>Hjemmelshaver:</b>	Leif Johansen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	9
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	Festet 567 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	37002 - Skavhaugen. Boliger og kjørevei.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	18 123,60 kr (årsprognose)
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggear:</b>	1960

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 07.05.2026**Forutsetninger:**

Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.

**Oppdragsgiver:**

Leif Johansen og Inger Lise Johansen

**Tilstede under befaringen:**

Leif Johansen og Inger Lise Johansen, Jostein Mathisen

**Fuktmåler benyttet:**

Tramex

**OM TOMTEN:**

Skrående tomt med singel i gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på pent opparbeidet tomt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på mur av betong mot fjell. Dels lettklinkerblokker ved tidligere rom til vannpumpe og trykktank. Ringmur og støpt gulv under tilbygget del. Bjelkelag i tre utført som stubbloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger er oppført i bindingsverk som opplyses å originalt ha 10cm isolasjon pluss at det er tilleggsisolert med 5cm utvendig. Mengde og utførelse for isolasjon kan ikke kontrolleres. Vegger er kledd med stående lektepanel. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekammer. Glass merket med årstall 2005. 2 stuevinduer har 3-lags glass og er fra 2025. Ytterdør har 3-lags glass fra 1986. Tett dør til krypkjeller av eldre dato. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Kryploft over 1.etg. Dels lukket skåtak over tilbygg. Taket er tekket med betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i funksjonell stand, men med alders- og bruksslitasje som tilsier at det kan påregnes fornyinger. Taktekking er moden for utskifting. Det er innsig av vann i krypkjeller som bør forsøkes begrenses. Bad og rom med vaskemaskin er ikke bygget som komplette våtrom. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

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

- Luft til luft varmepumpe montert i 2023.
- Vedfyring i lukket vedovn
- Elektrisk gulvvarme i tilbygget soverom
- Elektriske ovner.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

Oppdragsgiver  
Egenerklæring utfyllt av oppdragsgiver  
Kommunale opplysninger i meglerpakke  
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ 1,5m<sup>2</sup>: tapet, malt panel, laminat  
SOVEROM/GARDEROBE 10,9m<sup>2</sup>: mdf-plater/malt panel, malt panel, belegg/teppe  
BOD MED VASKEMASKIN 2,5m<sup>2</sup>: malt panel, malt panel, belegg  
GANG 6,6m<sup>2</sup>: tapet, takess, parkett  
BAD 3,4m<sup>2</sup>: mdf-plater, slett hvitmalt, belegg  
SOVEROM 10,4m<sup>2</sup>: tapet, slett hvitmalt, teppe  
KJØKKEN 8,6m<sup>2</sup>: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett  
STUE 40,7m<sup>2</sup>: tapet, malt panel, parkett

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Hovedsakelig normalt vedlikeholdt, men alders- og bruksslitasje tilsier allikevel at det kan planlegges fornyinger.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

**BOD MED VASKEMASKIN:**

- Rommet er ikke et komplett våtrom hvor hovedfunksjonen er vasking det dette i hovedsak er en bod. Det er derfor ikke gjort full våtromskontroll. Rommet har sluk som lekkasjesikring.

**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver opplyser om:

1993:

- Peis ble montert.

2001:

- Vann- og avløpsledninger ble tilkoblet til kommunalt nett.

Ca. 2002:

- Veranda rundt stue ble oppført.

2005/2007:

- Yttervegger/fasader ble fornyet med ny kledning, isolasjon og vindsperre.
- Vinduer ble i hovedsak skiftet.
- Skyve-/hevedør til veranda ble montert.
- Tak og takrenner/nedløp ble fornyet.

2000-2005:

- Bad ble pusset opp.
- Innvendige gulv i stue, kjøkken og gang ble fornyet.
- Kjøkken ble pusset opp.
- Vegg mellom stue og tidligere soverom ble fjernet slik at stuen ble utvidet.

2014:

- Drenering langs vestsiden av grunnmur ble fornyet.

2022/2023:

- Elektrisk anlegg ble oppgradert med nytt sikringsskap og oppgradering av hovedinntak/hovedkurs.
- Garasje/bod fikk ny kledning og ny takteking.

2023:

- Varmepumpe ble installert.

2024:

- To store vinduer i stue ble skiftet til 3-lagsvinduer.

**FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:**

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Enebolig 1.Etasje	89			40
SUM BYGNING	89			40
SUM BRA	89			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA	14			

**BRA-i:**

ENEBOLIG 1.ETG: entré, soverom/garderobe, bod med vaskemaskin, gang, bad, soverom, kjøkken, stue.

---

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: frittstående bod.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde 1.etg: 1,87-2,44 meter.

---

**GARASJE / UTHUS:****FRITTSTÅENDE BOD:**

- Støpt gulv mot grunn og sokkel under vegger.
  - Yttervegger oppført i bindingsverk og kledd med stående lektepanel.
  - Tett labankdør og vindu av plast med 2-lags glass.
  - Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.
-

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**


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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

12/05/2026



Jostein Mathisen

## 1. Grunn og fundamenter

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

#### BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:

Byggegrunn består i hovedsak av fjell med partier med løse masser over fjell. Det opplyses at det er gjort tiltak med drenering og fuktsikring mot gårdsplassen for å begrense innsig av vann. Se vurdering for krypkjeller.

#### GRUNNMUR:

Boligen står på mur av betong mot fjell. Dels lettklinkerblokker ved tidligere rom til vannpumpe og trykktank. Ringmur og støpt gulv under tilbygget del.

#### Merknader:

- Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Sprekk lokalisert ved vegg mot hagen. Avflassing mot terreng ved inngangspartiet, samt stedvis mindre steder.
- Sprekken i muren mot hagen virker å være eldre, men bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak.
- Grunnmursplast ligger feil vei mot terrassen og dette begrenser opptørkingsevne mellom muren og platen. Platen er ikke klemte i toppen og dette kan gi innsig av vann mellom muren og platen. Forholdene gir økt fuktbelastning på mur og nærliggende bygningsdeler.

### TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Adkomst til krypkjeller fra dør mot hagen.

- Normalt ventilert krypkjeller.
- Varierende høyder mellom bjelkelag og grunnen.

#### Merknader:

- Ved rørgjennomføringer er det ikke tett i bjelkelaget og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt inntrenging av skadedyr med følgeskader.
- Det kommer vann inn mellom muren og fjellet. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men eventuelle konsekvenser som fuktskader i nærliggende konstruksjoner kan begrenses med fuktsikring mot grunnen og pumper eller lignende som får vann hurtig bort fra steder der dette danner dammer.
- Det ble ikke påvist skader som følge av vanning, men der det samles vann og der det er liten avstand mellom trevirke og grunnen så har trevirke mer synlig fuktpåvirkning som kan gi skader over tid.
- Det anbefales ikke å lagre materialer og andre gjenstander som kan trekke til seg og holde på fukt, da dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold i krypkjeller.
- Misfarget trevirke ved skorstein virker å komme av varmpåvirkning fra skorstein eller sotluke. Dette bør undersøkes ytterligere, men kan ha oppstått ved tømning av sotluke eller lignende.

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, jord og bark inntil muren. Varierende løsninger for taknedløp hvor enkelte slipper vann ut på terreng og enkelte til rør i grunnen som leder vann bort.

**Merknader:**

-Terreng mot muren er i hovedsak tilpasset så godt det lar seg gjøre med tanker på tomtens utforming. Stedvis lite eller ikke fall bort gjør allikevel at vann vil ledes mot bygget og dette er ikke optimalt med tanke på innsig i krypkjeller.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som opplyses å originalt ha 10cm isolasjon pluss at det er tilleggsisolert med 5cm utvendig. Mengde og utførelse for isolasjon kan ikke kontrolleres. Vegger er kledd med stående lektepanel.

**Merknader:**

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.

-Det er stedvis utett mellom muren og bunn av etasjeskillet/vegg. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer med lokale følgeskader og bør holdes ved tilsyn fra krypkjeller.

-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

-Nederst mot terrasse har trevirket sprekker og er porøst, samt råde på hjørne ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Lokale utbedringer kan påregnes.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2005. 2 stuevinduer har 3-lags glass og er fra 2025. Ytterdør har 3-lags glass fra 1986. Tett dør til krypkjeller av eldre dato.

**Merknader:**

-Punktvis avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid.

-Ytterdør tar i karm og trenger justering. Enkelt utført tetting under denne kan gi vanninntrengning slik at terskel sveller.

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.

-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råde kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Kryploft over 1.etg. Dels lukket skåtak over tilbygg.

**Merknader:**

- Konstruksjon over tilbygget er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
- Understøtter ved møne (senter) på begge konstruksjoner er noe enkelt utført og dette kan gi nedbøyning over tid med behov for oppretting og forsterkning. Dette bør hensynstas ved øvrige tiltak på yttertaket.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Asfaltapp, lekter og betongtakstein opplyses å være fra 1987. Inspirert på taket.

**Merknader:**

- Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Enkelte takstein har sprukket og gir risiko for vanninntrenging under stein. Det kan påregnes utskifting av taktekking.
- Det er skjolder og misfarging ved skorstein som fremstår tørt på befaringstidspunktet. Dette samt misfarging ved kanal for avtrekk og avløpslufting kan indikere tidvis fuktighet fra innsig eller kondens og utbedringer kan påregnes ved omlegging av yttertaket.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

**Merknader:**

- Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i deler av konstruksjonen er også medvirkende.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

**TERRASSE 40m<sup>2</sup>:**

Terrasse som dels er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot terreng og del anlagt på klosser nære terreng. Del av terrassen er overbygget.

- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
- Rekkverket oppfyller ikke dagens krav eller eldre krav til utforming og dette gir redusert personsikkerhet ved bruk av terrasse og trapp.

**Merknader:**

- Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
- Del av terrassen som ligger an på klosser har synlige skjevheter og dette sammen med eldre bord og dimensjoner på bjellene gir noe redusert stabilitet. Pilarer og trevirke tett mot terreng vil føre til råte og redusert stabilitet over tid.
- Det er ikke etablert god høyde og avrenningsmulighet i overgang vegg-gulv og her har kledning sprekker og noe råte som følge av dette.

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

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

**OVERFLATER OG VENTILASJON:**

- Mdf-plater på vegger og slett hvitmalt tak.
- Naturlig avtrekk.

**INNREDNING/UTSTYR:**

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

**Merknader:**

- Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svullet som følge av fuktpåvirkning.
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert litt til side for senter av rommet.

**Merknader:**

- Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke jevnt fall på hele gulvet der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.

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

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk med vannlås.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Konstruksjon var åpen fra undersiden i krypkjeller og hullboring var ikke nødvendig. Områdene ble kontrollert og fuktmålt uten å påvise høye verdier.

#### Merknader:

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.
- Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svullet som følge av fuktpåvirkning.
- Eldre sluk har rust som kan redusere tetthet og funksjon over tid. Sluket har ikke mulighet for klemming av belegg og det er ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt på gulv. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Badet må rehabiliteres for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 2** 8.1 Kjøkken

- 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.

#### FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

#### VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

- Innredning med profilerte fronter og overskap ned glassfronter.
- Laminat benkeplate
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

#### Merknader:

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.
- Innredning og benkeplate har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Overnevnte forhold tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og fornyinger kan planlegges.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Se krypkjeller

**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Se vurdering for krypkjeller i punkt 1.2

#### Merknader:

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Se vurdering for krypkjeller i punkt 1.2

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Se vurdering for krypkjeller i punkt 1.2

**Merknader:****10. VVS**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1960

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern.

- Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Det er stakeplugg i sluk og lufting av avløp er ført til det fri over tak.

**Merknader:**

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter av eldre type, men produksjonsår er ukjent. Berederen er plassert i krypkjeller.

**Merknader:**

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Plassering i krypkjeller reduserer skaderisiko ved eventuelle lekkasjer, men begrenser mulighet for at lekkasjer oppdages tidlig.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe montert i 2023

**Merknader:**

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Service kan påregnes.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Naturlig avtrekk fra badet.

**Merknader:**

-Badet har kun naturlig avtrekk og bod med vaskemaskin har ikke avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

**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 1.12.1996

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er 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 og automatsikringer som opplyses å være fra 2023. 14 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Siste tilsyn på anlegg: 1.12.1996

-Finner ingen utestående pålegg.

**Merknader:**

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
- Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet ved sikringsskapet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningsatte deler.
- Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dokumentasjon for nytt sikringsskap bør fremskaffes og overleveres ved salg av boligen.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

---

### LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning, bruk av rom og utforming av boligen, tilhørende deler og tilleggsbygg kan ikke verifiseres opp i mot eventuelle tillatelser da det ikke finnes tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter for eiendommen i byggesaksarkivet.

### FERDIGATTEST:

-Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen i byggesaksarkivet.

### SIKKERHET:

-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

### BRANNSIKKERHET:

-Røykvarslere er montert.

-Brannslukkingsapparat plassert i gangen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Sprekk lokalisert ved vegg mot hagen. Avflassing mot terreng ved inngangspartiet, samt stedvis mindre steder.</p> <p>-Sprekken i muren mot hagen virker å være eldre, men bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak.</p> <p>-Grunnmursplast ligger feil vei mot terrassen og dette begrenser opptørkingsevne mellom muren og platen. Platen er ikke klemt i toppen og dette kan gi innsig av vann mellom muren og platen. Forholdene gir økt fuktbelastning på mur og nærliggende bygningsdeler.</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>-Ved rørgjennomføringer er det ikke tett i bjelkelaget og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt inntrengning av skadedyr med følgeskader.</p> <p>-Det kommer vann inn mellom muren og fjellet. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men eventuelle konsekvenser som fuktskader i nærliggende konstruksjoner kan begrenses med fuktsikring mot grunnen og pumper eller lignende som får vann hurtig bort fra steder der dette danner dammer.</p> <p>-Det ble ikke påvist skader som følge av vanning, men der det samles vann og der det er liten avstand mellom trevirke og grunnen så har trevirke mer synlig fuktpåvirkning som kan gir skader over tid.</p> <p>-Det anbefales ikke å lagre materialer og andre gjenstander som kan trekke til seg og holde på fukt, da dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold i krypkjeller.</p> <p>-Misfarget trevirke ved skorstein virker å komme av varmepåvirkning fra skorstein eller sotluke. Dette bør undersøkes ytterligere, men kan ha oppstått ved tømning av sotluke eller lignende.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>-Terreng mot muren er i hovedsak tilpasset så godt det lar seg gjøre med tanker på tomtens utforming. Stedvis lite eller ikke fall bort gjør allikevel at vann vil ledes mot bygget og dette er ikke optimalt med tanke på innsig i krypkjeller.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.</p> <p>-Det er stedvis utett mellom muren og bunn av etasjeskillet/vegg. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer med lokale følgeskader og bør holdes ved tilsyn fra krypkjeller.</p> <p>-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.</p> <p>-Nederst mot terrasse har trevirket sprekker og er porøst, samt råte på hjørne ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Lokale utbedringer kan påregnes.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>-Punktvis avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.</p> <p>-Ytterdør tar i karm og trenger justering. Enkelt utført tetting under denne kan gi vanninntrengning slik at terskel sveller.</p> <p>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrengning.</p> <p>-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Konstruksjon over tilbygget er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.</li> <li>-Understøtter ved møne (senter) på begge konstruksjoner er noe enkelt utført og dette kan gi nedbøyning over tid med behov for oppretting og forsterkning. Dette bør hensynstas ved øvrige tiltak på yttertaket.</li> </ul>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Enkelte takstein har sprukket og gir risiko for vanninntrengning under stein. Det kan påregnes utskifting av taktekking.</li> <li>-Det er skjolder og misfarging ved skorstein som fremstår tørt på befaringstidspunktet. Dette samt misfarging ved kanal for avtrekk og avløpslufting kan indikere tidvis fuktighet fra innsig eller kondens og utbedringer kan påregnes ved omlegging av yttertaket.</li> </ul>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i deler av konstruksjonen er også medvirkende.</li> </ul>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.</li> <li>-Del av terrassen som ligger an på klosser har synlige skjevheter og dette sammen med eldre bord og dimensjoner på bjellene gir noe redusert stabilitet. Pilarer og trevirke tett mot terreng vil føre til råte og redusert stabilitet over tid.</li> <li>-Det er ikke etablert god høyde og avrenningsmulighet i overgang vegg-gulv og her har kledning sprekker og noe råte som følge av dette.</li> </ul>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svullet som følge av fuktpåvirkning.</li> <li>-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikopunkt med tanke på fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</li> <li>-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.</li> <li>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.</li> </ul>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke jevnt fall på hele gulvet der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.</li> <li>-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.</li> </ul>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.</li> <li>-Innredning og benkeplate har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.</li> <li>-Overnevnte forhold tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og fornyinger kan planlegges.</li> </ul>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<p>-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.</p> <p>-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Plassering i krypkjeller reduserer skaderisiko ved eventuelle lekkasjer, men begrenser mulighet for at lekkasjer oppdages tidlig.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>-Badet har kun naturlig avtrekk og bod med vaskemaskin har ikke avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.</p> <p>-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.</p>

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**

## 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke god tetting rundt gjennomføringer og stedvis har belegget sluppet fra underlaget. Forventet brukstid har passert.
- Mdf-plater på vegger er ikke å anse som fuktbestandige og vanntette. Dette gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og skader på platene. Stedvis har platene svellet som følge av fuktpåvirkning.
- Eldre sluk har rust som kan redusere tetthet og funksjon over tid. Sluket har ikke mulighet for klemming av belegg og det er ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt på gulv. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Badet må rehabiliteres for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.