

Enebolig m/garasje
Nedre Hesterønningen 11
3748 Siljan



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 10/09/2025

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:17, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Elvira Glimsdal
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1219 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:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
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:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Kjetil Glimsdal og Elvira Glimsdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner er oppført av betong og fasaden er kledd med teglstein.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Peisinnset i kjellerstue og stue.
Varmekabler på bad.
Panelovn på WC-rom og i gang underetasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,44m i gang, 2,46m i gang, 2,47m i kjellerstue, 2,48m på bad, 2,5m i boder.
1. etasje: 2,35m på bad, 2,39m i stue, 2,4m på to soverom, kjøkken og wc-rom, 2,41m på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fakturaer som dokumentasjon på utførte arbeider i boligen, og de aktuelle arbeidene er oppført under punktet «Vesentlige endringer etter byggeår». Fakturakopier foreligger som bilag og er lagt til grunn som dokumentasjon.

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

Underetasje: Flis på bad, entré og gang, laminat i kjellerstue, støpt dekke i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad og wc-rom, gulvbelegg på kjøkken og ett soverom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad og vaskekjeller, behandlet panel i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad og wc-rom, slette malte overflater i gang og kjøkken, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Behandlet panel med dragere i kjellerstue, behandlet panel i øvrige rom.
1. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Taksmannen 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 taksmannens ansvar.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Redskapsboden står skjevt, og fundamentet fremstår som ustabil, noe som tyder på mangelfull eller ujevn fundamentering. Det er synlige fuktskjolder på vegger og gulv, samt tegn til flere tidligere eller pågående fuktskader. I tillegg mangler boden takrenne og nedløp på én side, noe som fører til at vann ledes direkte ned langs veggen og kan forverre fuktproblemene. Dette kan over tid gi råteskader, svekket konstruksjon og behov for omfattende reparasjoner. For å utbedre forholdene bør fundamentet rettes eller skiftes, takrenne og nedløp monteres, og det bør etableres gode drenerings- og tettingstiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2016- Fjernet oljetank og lagt opp nye avløpsrør fra kommunalt anlegg til boligen.
 - 2016- Byttet tre stuevinduer i 1. etasje og tre vinduer i kjellerstua.
 - 2018- Skiftet takstein, takrenner og nedløp.
 - 2019- Skiftet ytterdør.
 - 2020- Malt kledning utvendig.
 - 2021- Montert markiser på nordøstside og sørøst side av boligen.
 - 2023- Skiftet varmtvannsbereder.
 - 2024- Skiftet garasjeport.
-

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
Underetasje	74 m2				56 m2	18 m2
1. etasje	83 m2			20 m2	83 m2	0 m2
Garasje		20 m2				20 m2
Redskapsbod		7 m2				7 m2
SUM BYGNING	157 m2	27 m2		20 m2	139 m2	45 m2
SUM BRA	184 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:

Underetasje: Entré, to ganger, bad, tre boder, kjellerstue og vaskekjeller.

1. etasje: Gang, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue/spisestue.

BRA-e:

Garasje.

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 godkjennelse 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.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 20 m2.

Garasjen har støpt dekke mot grunn, vegger og yttervegger, samt støpt tak.

- Isolert leddport med elektronisk portåpner.
- Parafintank.
- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Konstruksjonen fremstår generelt i forventet stand for alder og bruk, men det er registrert slitasje, avskalling av betong og tegn til setningsskader i fundament og vegger. Det ble også observert indikasjoner på kapillæroppsug i grunnmur. Slike forhold kan over tid medføre redusert bæreevne, økt fuktnivå i konstruksjonen og forringelse av materialer. Det anbefales å utbedre skadet betong, kontrollere konstruksjonens stabilitet og vurdere drenering eller fuktsikringstiltak for å begrense videre nedbrytning.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

10/09/2025

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.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Grunnmuren er undersøkt, og det ble registrert avvik i form av sprekker og riss, samt tegn til setningsskader. Dette kan tyde på bevegelser i konstruksjonen som over tid kan gi ytterligere skader og påvirke stabiliteten. Slike forhold kan medføre fuktinnslag eller redusert bæreevne dersom de ikke følges opp. Det anbefales en nærmere vurdering av fagkyndig, og nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre at konstruksjonen forblir stabil og funksjonell.

Det er uklart om det er etablert drenering rundt boligen. Funksjonen av eventuell drenering ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren med fuktindikator, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i de innerste bodene under terrassen. I tillegg ble det avdekket salt- og kalkutslag i grunnmur, noe som indikerer fuktgjennomtrengning over tid. Dette kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen og dårligere inneklima dersom tiltak ikke utføres. Det må påregnes etablering eller utbedring av drenering. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i øvrige deler av grunnmuren.

TG3 vurderes grunnet sviktende drenering på deler av boligen.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfallet rundt boligen ble visuelt vurdert, og det ser ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig helling bort fra konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at overflatevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktbelastning og skader over tid. For å redusere denne risikoen er det viktig at terrenget tilpasses slik at vann ledes effektivt bort fra bygningen. Det anbefales å etablere eller forbedre terrengfallet rundt grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk og teglstein.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterveggene består av teglstein kombinert med malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Ved befaring ble det registrert solsprekker og skader i kledningen under stuevindueene, samt fukt- og råteskader i omrammingen rundt vinduet. Dette kan medføre at ytterveggen får redusert beskyttelse mot fuktinntrengning, noe som over tid kan gi ytterligere råteskader og svekke både kledning og vindusomramming. For å hindre videre skader anbefales det å skifte ut skadet kledning og råteskadet omramming, samt sørge for riktig oppbygging og tetting rundt vinduet.

TG2 vurderes grunnet solsprekker og fukt/råteskader i omramming rundt stuevindu.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, produsert i 1969.

Vindu med 1-lags fargeglass og ramme av tre, produsert i 1969.

Vinduene er visuelt kontrollert ved stikkprøver og fremstår med normal slitasje ut fra alder. Det ble registrert avskalling av maling og enkelte fuktskader, men for øvrig ingen skader eller punkterte glass som påvirker funksjonen negativt.

Vinduene fungerer derfor som tiltenkt, men har en naturlig slitasje som må forventes over tid. Det er viktig å være oppmerksom på at eldre vinduer har redusert isolasjonsevne sammenlignet med nye, noe som kan gi økt varmetap. For å bevare funksjonen anbefales vedlikehold i form av skraping, maling og eventuelt utbedring av fuktskadede deler. På lengre sikt må utskiftning vurderes dersom slitasjen utvikler seg videre.

Ytterdør med 3-lags energiglass, produsert i 2019. TG1

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass, produsert i 1969.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet uten at det ble avdekket skader eller svekkelser som påvirker bruken.

Det ble registrert slitasje på terrassedørene, som fremstår med alderstypiske brukstegn. Dørene er fra byggeåret 1969, og selv om den fungerer, bør det påregnes utskiftning grunnet høy alder og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører. Jevnlig vedlikehold kan forlenge levetiden noe, men en full utskiftning vil på sikt være nødvendig.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, fuktskader på enkelte vinduer, samt eldste vinduer og terrassdører har passert forventet levetid.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1969

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand ved besiktigelse fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller forhold som svekker funksjonen, med unntak av mosevekst på deler av taksteinen. Mose kan holde på fukt og medføre frostspreng vinterstid, noe som over tid kan forkorte levetiden på tekkingen. Det anbefales derfor å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold. Det bemerkes også manglende snøfangere.

TG2 vurderes grunnet mosevekst på takstein samt manglende snøfangere.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv og fremstår generelt som tørt og uten synlige fuktproblemer på befaringsstidspunktet. Det ble imidlertid registrert ekskrementer fra mus samt skader på vindsperren. Mus kan over tid gnage på for eksempel isolasjon, trekke inn reirmateriale og i noen tilfeller gnage på elektriske ledninger, noe som både kan gi svekket isolasjonseffekt, luktproblemer og i verste fall brannfare. Skader på vindsperren kan også redusere lufttetthet og gi risiko for trekk og energitap. Tiltak bør derfor være å reparere eller skifte ut skadet vindsperre, samt iverksette skadedyrtiltak for å hindre videre inntrengning.

TG2 vurderes grunnet tegn til biologiske skadegjørere og ødelagt vindsperre.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt terrasse på 14 m² med utgang fra stue.

Terrassen har støpt dekke belagt med flis og rekkverk av teglstein. Rekkverket måler 0,77 m i høyde, noe som er lavere enn kravet i gjeldende byggeforskrift på 1,0 m. For lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt med tanke på fallfare. Det ble i tillegg registrert enkelte skader i flis, men for øvrig fremstår terrassen i god stand uten andre forhold som krever tiltak. Utbedring bør innebære å heve eller skifte rekkverket slik at høyden tilfredsstiller forskriftskravet, samt reparere skadet flis.

Nordøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra soverom.

Støpt dekke med asfaltapp, terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket råteskader enkelte steder på rekkverk samt terrassebordene. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

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

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet panel i himling.

Servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjnisje med forheng.

Overflatene fremstår i dårlig stand med synlig slitasje, og det ble registrert sprekker i flis samt skader i fuger. Dette kan medføre økt risiko for fukttinntrenging bak overflatene, som igjen kan gi skjulte skader og svekke konstruksjonen. Det må derfor påregnes utskiftning av overflatene, samt utbedring av skadde fuger og flis.

TG3 vurderes grunnet slitasje og skader på overflatene.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Badet ble kontrollert med laser og det registreres 4mm motfall over en lengde på 1m fra dørterskel mot sluk. Etter gjeldende byggeforskrift skal det være minimum 10mm fall over samme lengde, og avviket innebærer at lekkasjevann fra servant ikke ledes mot sluk. Oppkant ved dusjnisen forsterker dette, da vann kan bli stående og dermed øke risikoen for fuktskader. I dusjnisen ble det målt 12mm fall over 0,6m, noe som tilfredsstillende kravene fra oppføringstidspunktet. Overflatene for øvrig fremstår med en høy bruksslitasje, og det må påregnes utskiftning. I tillegg ble det registrert at terskelen virker råttet og må fjernes.

TG3 vurderes grunnet motfall på gulv og manglende lekkasjevei fra servant mot sluk.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent om det er etablert membran.

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

Manglende eller feilmontert membran/slukmansjett kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da tettheten rundt sluk er en kritisk del av oppbygningen på våtrom. For å sikre tilfredsstillende tetthet anbefales det å undersøke konstruksjonen nærmere, og det må påregnes oppgradering eller utskiftning dersom det viser seg at membran/slukmansjett ikke er forskriftsmessig etablert.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene er tilgjengelige i skapet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Sjekk om det er TG3 grunnet trolig manglende membran.

Merknader:

7.2 Bad 1. 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

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

Overflatene fremstår i normalt god stand, men spottene i innredningen er defekte. I tillegg mangler servant filter. Dette kan redusere både funksjon og sikkerhet dersom det ikke utbedres. Det anbefales å skifte ut eller kontrollere spotter for å unngå varmeutvikling, montere ny spot der dette mangler, samt ettermontere filter på servant.

TG2 vurderes grunnet varmegang i spottene og manglende spot, samt manglende filter på servant.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Badet ble kontrollert med laser, og det ble registrert 10mm fall over en lengde på 0,7m fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår for øvrig i normalt god stand uten tegn til skader, men det ble registrert sprekker i enkelte fuger. Slike sprekker kan på sikt gi risiko for fuktinntrenging bak flisene dersom de ikke utbedres. Det anbefales derfor å utbedre fugene og følge opp med jevnlig vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet sprekker i enkelte fuger.

Merknader:

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent alder på membranen.

Sluk og klemring av plast, men det ble ikke registrert synlig slukmansjett under klemringen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg er dekt med fliser.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1969

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

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

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

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

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

Innredning med rammeronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår med forventet bruksslitasje ut fra alder, og det bør påregnes å bytte enkelte elementer etter behov. Det ble registrert tydelig slitasje på skapdører, men for øvrig fungerer innredningen som tiltenkt. Vanninstallasjonene har normalt trykk og god avrenning fra vannkran, uten registrerte avvik.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i skap på bad i underetasjen og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser på vann- og avløpsrørene. Likevel bør det tas hensyn til at slike rør har en forventet levetid, og at de i dette tilfellet har passert denne. Selv om anlegget fungerer i dag, øker risikoen for lekkasjer og skader jo eldre rørene blir. Det anbefales derfor å planlegge utskifting av vann- og avløpsrør for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG2 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2009

Luft-til-luft varmepumpe ble installert i 2009. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik, men det er ikke utført funksjonstest i forbindelse med befaringen. Selv om anlegget fungerer, har varmepumpen passert forventet levetid, og risikoen for feil og redusert effekt øker med alderen. For å sikre best mulig drift anbefales jevnlig vedlikehold, men anlegget bør overvåkes.

Hjemmelshaver opplyser at nedgravd oljetank er sanert og fjernet, men dette er ikke dokumentert med skriftlig bekreftelse eller kvittering. Manglende dokumentasjon innebærer en usikkerhet, da det ikke kan verifiseres at tanken faktisk er fjernet i henhold til gjeldende krav.

TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.

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

TG 2 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 har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasjen, mens vaskekjeller og bad i 1. etasje har naturlig avtrekk. Det er registrert luftespalter for tilluft under dørblad til bad i 1. etasje og wc-rom, noe som bidrar til luftgjennomstrømming. Naturlig avtrekk gir mer varierende ventilasjonseffekt avhengig av vær- og temperaturforhold, og medfører redusert luftutskiftning sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering i vaskekjeller og bad i 1. etasje.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

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.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er utstyrt med manuelle porselenssikringer og er plassert i gangen i 1. etasje. Skapet har totalt 11 kurser, mens kursoversikten kun viser 10. Avviket kan skape usikkerhet rundt anleggets oppbygning og hvilke sikringer som hører til de ulike kursene. Dette kan gi utfordringer ved feilsøking, belastning og sikker bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales å få utarbeidet en oppdatert og korrekt kursfortegnelse, samt vurdere oppgradering av sikringsskapet til automatsikringer for økt sikkerhet og brukervennlighet.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringene. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen som krever tiltak. Det ble imidlertid registrert tegn til varmegang i enkelte stikkontakter og downlights på innredningen på bad i 1. etasje er defekte. Varmegang kan over tid medføre risiko for overoppheting og i verste fall brann. Det anbefales derfor at elektriker foretar en nærmere kontroll og eventuelt utbedrer de aktuelle punktene for å sikre forsvarlig bruk.

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader: Merknad: Tegn til varmegang i stikkontakter og downlights på bad.

Konsekvens: Risiko for overoppheting og brannfare ved videre bruk.

Tiltak: Elektriker bør foreta kontroll og utbedring av berørte punkter.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det 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 er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadsppliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med høy konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. Radon er en helseskadelig gass som kan trenge inn fra grunnen og akkumulere i inneluften, særlig i kjeller- og bodrom. Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling for å avdekke eventuelle forhøyede nivåer, samt iverksette nødvendige tiltak for ventilasjon og tetting mot grunnen dersom grenseverdier overskrides.

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen. Merknad: Utilstrekkelig terrengfall bort fra konstruksjonen. Konsekvens: Risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og konstruksjon. Tiltak: Etablere eller utbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Solsprekker og skader i kledning under stuevindu, fukt-/råteskader i omramming. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging, råtespredning og svekket fasadebeskyttelse. Tiltak: Skifte ut skadet kledning og omramming, samt foreta riktig tetting og jevnlig vedlikehold/maling.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Avskalling av maling og enkelte fuktskader på vinduer. Konsekvens: Økt risiko for videre forfall og varmetap grunnet aldring og redusert isolasjonsevne. Tiltak: Vedlikehold med skraping/maling og reparasjon av skader. På lengre sikt bør utskiftning. Merknad: Slitasje på terrassedør, original fra byggeår 1969. Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og forventet behov for utskiftning. Tiltak: Jevnlig vedlikehold, men utskiftning av dør må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)
	Merknad: Mosevekst på deler av takstein og manglende snøfangere på enkelte takflater. Konsekvens: Risiko for frostspreng og forkortet levetid på takteking. Fare for nedfall av snø/is uten snøfangere, som kan gi skader på personer eller gjenstander. Tiltak: Fjerne mose og utføre regelmessig vedlikehold. Montere snøfangere på alle nødvendige takflater.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Ekskrementer fra mus og ødelagt vindsperre på loft. Konsekvens: Redusert lufttetthet, lukt- og hygieniske problemer, svekket isolasjon, samt potensiell risiko for brann ved gnaging på elektriske ledninger. Tiltak: Reparere/utskifte vindsperre, etablere tiltak mot skadedyr og utføre jevnlig kontroll.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Sørøstvendt terrasse: Rekkverkshøyde på 0,77 m (krav 1,0 m), enkelte skader i flis. Nordøstvendt balkong: Rekkverkshøyde på 0,97 m (krav 1,0 m), råteskader på terrassebord og deler av rekkverk. Konsekvens: Begge terrassene har for lav rekkverkshøyde som utgjør fallfare og avvik fra byggeforskrift. Skader i flis kan gi redusert bestandighet, og råteskader i treverk kan svekke sikkerhet og forkorte levetiden på konstruksjonen. Tiltak: Utbedre/forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde på begge terrasser. Reparere skadet flis på den ene terrassen, og skifte ut råteskadede terrassebord og deler av rekkverket på den andre.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Varmegang fra spotter i innredning, manglende spot og manglende filter på servant. Konsekvens: Risiko for varmeutvikling og redusert sikkerhet, samt begrenset funksjonalitet på servant. Tiltak: Kontrollere/utskifte spotter, montere ny spot og ettermontere filter på servant.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Tilstrekkelig fall mot sluk, men sprekker i enkelte fuger. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging bak fliser over tid. Tiltak: Utbedre skadde fuger og følge opp med jevnlig vedlikehold.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent alder på membran. Plastsluk med klemring uten synlig slukmansjett. Konsekvens: Usikker tetthet rundt sluk, økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, påregn oppgradering/utskiftning dersom membran/slukmansjett ikke er tilfredsstillende.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Slitasje på innredning, særlig skapdører. Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid på deler av innredningen. Tiltak: Bytte/oppgradere slitte elementer ved behov.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Vann- og avløpsrør har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og skader på sikt. Tiltak: Planlegge utskiftning av vann- og avløpsrør.

10.4	Varmesentraler
	Merknad: Varmepumpe har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for feil og redusert effekt. Tiltak: Regelmessig vedlikehold anbefales, utskiftning bør påregnes.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Naturlig avtrekk fra vaskekjeller og bad i 1. etasje. Konsekvens: Naturlig avtrekk gir varierende ventilasjonseffekt og kan medføre noe redusert luftutskiftning. Tiltak: Det bør monteres mekanisk avtrekk for bedre og mer stabil luftkvalitet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet sviktende drenering på deler av boligen. Merknad: Sprekker/riss i grunnmur, tegn til setningsskader. Konsekvens: Risiko for videre skader, svekket stabilitet og mulig fuktinnsig. Tiltak: Nærmere vurdering av fagkyndig og utbedring etter behov. Merknad: Ukjent drenering, forhøyede fuktverdier i grunnmur, salt/kalkutslag i bodene og under terrasse. Konsekvens: Risiko for fuktskader, svekket konstruksjon og dårligere inneklima. Tiltak: Etablering eller utbedring av drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Overflater i dårlig stand, sprekker i flis og skader i enkelte fuger. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, skjulte skader og svekket konstruksjon. Tiltak: Utskiftning av overflater og utbedring av skadde fuger/flis.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Merknad: 4mm motfall fra dørterstel mot sluk (krav 10 mm). Oppkant ved dusjnise hindrer lekkasjevei. Overflater med høy bruksslitasje. Råteskadet terskel. Konsekvens: Vann ledes ikke korrekt mot sluk, økt risiko for fuktskader. Slitte overflater gir redusert levetid og funksjon. Råteskadet terskel svekker bestandigheten. Tiltak: Utbedre fallforhold slik at vann ledes mot sluk. Utskiftning av overflater må påregnes. Skifte råteskadet terskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent om membran er etablert. Plastsluk med klemring uten synlig slukmansjett. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Tiltak: Videre undersøkelser anbefales. Påregn oppgradering eller utskiftning dersom membran/slukmansjett ikke er forskriftsmessig etablert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-