

Selveier enebolig
Nylendet 3
1467 Strømmen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 11/12/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 1112
Hjemmelshaver:	Thorleif Martin Sagbakken (avdøde)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	986 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Kommunale gebyrer prognose for 2025: 9414,- kr.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

09.12.2025

Oppholdsvær og 2 grader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys.

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

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

Det finnes ikke førstehåndsinformasjon om boligen. Risikoen for at det avdekkes flere avvik der ikke kan avdekkes på en befaring, som krever at man bor i boligen en periode for å avdekke, kan ikke utelukkes. Boligen har stått tom i over 3 måneder ifølge representant. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

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

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

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

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

Basert på boligens byggeår kan det ikke utelukkes at byggematerialer kan inneholde asbest, PCB eller andre stoffer som i dag er kjent å være helseskadelige. Dersom det planlegges inngrep i konstruksjoner eller materialer, anbefales det at dette undersøkes nærmere av fagperson med kompetanse innenfor dette feltet.

Forutsetninger:

OM TOMTEN:

Tomten fremstår generelt med behov for vedlikehold og nedskjæring/trimming evt. ny beplantning. Grøntarealer av plen, stedvis hekk og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1965. Ukjent materialer til grunn, deler av gulvet virker å være støpt. Grunnmur av leca/betong eller lignende. Yttervegger er ukjent, kledd utvendig med liggende trepanel og teglfasader. Flere av innerveggene er av betong/leca eller lignende. Saltak av trekonstruksjon tekket med taksteins imiterte plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Boligen er oppført i 1965, og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et oppussingsobjekt, der behovet for vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand.

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

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

ANNET:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, radiatorer på vegg.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse datert 11.3.1965.

Kommunale gebyrer 2025.

Plantegninger bolig.

Skjema fra Nedre romerike brann- og redningsvesen IKS med informasjon:

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

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

Gulv: Parkett, fliser, heltre gulv, malt betong, ubehandlet betong.

Vegger: Slette malte flater, trepanel, tegl, tapet/strie, pigmentert trepanel, pussede malte flater, pussede flater og fliser.

Tak/himling: Slette malte flater, takess plater, flis lignende overflate, ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres fuktsveller rundt overflate lufteventil tak/himling soverom i 1.etasje. Ytterligere undersøkelser må foretas.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

Det er skjært ut i betong og montert et vindu i underetasje ca. år 2000.

Deler av gulvet i underetasje er utført ca. år 2000.

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	111m ²			17m ²	98m ²	13m ²
1.Etasje	112m ²			13m ²	112m ²	
Garasje		16m ²				
SUM BYGNING	223m ²	16m ²		30m ²	210m ²	13m ²
SUM BRA	239m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus		13m ²				13m ²
SUM BYGNING		13m ²				13m ²
SUM BRA	13m ²					

BRA-i:

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, WC-rom, bad/vaskerom, bod og teknisk rom.

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

BRA-e:

Garasje og uthus.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 223m²

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, WC-rom, bad/vaskerom, bod og teknisk rom.

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

BRA-e: 29m².

Garasje og uthus.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 252m²

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, WC-rom, bad/vaskerom, bod og teknisk rom.

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

Garasje og uthus.

TBA: 30m²

Utv. terrasse entre, markterrasse og veranda.

Romhøyder:

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom 2,31m, soverom 2,35m, innredet rom 2,02-2,28m, bad/vaskerom 2,28m, bod 2,35m og teknisk rom 2,41m.

1.etasje: Vindfang 2,39m, gang 2,34m, sov.1 2,35m, sov.2 2,35m, bad 2,35m, stue 2,35m og kjøkken 2,35m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befaringsdag som kan gi avvik på oppmåling.

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

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 16,22m²

Uthus på 12,98m².

Beskrivelse og tilstandsvurdering foretas ikke av garasje og uthus. TGIU.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

11/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

Grunnmur er kun inspisert visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det savnes visuell synlig knotteplast langsmed grunnmur.

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

Risikokonstruksjon:

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

TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplist, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Det registreres en ventil i nedre del av yttervegg som indikerer at det kan være krypkjeller under boligen. Krypkjelleren lot seg ikke inspisere fra innsiden på grunn av manglende adkomst, og tilstanden er derfor ukjent. I henhold til forskrift til avhendingslova skal bygningssakkyndig redegjøre for begrensninger i undersøkelsen når konstruksjoner ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner fra utsiden, opplysninger fra representant, samt tilstøtende bygningsdeler.

Vurdering:

Tilstanden må sees i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring samt punkt 1.3 om terrengforhold, som begge vurderes til TG2 og påvirker fuktforholdene rundt konstruksjonen. Uten mulighet for inspeksjon av krypkjellerens innside foreligger økt usikkerhet knyttet til ventilasjon, fuktbelastning og eventuelle skader. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 settes fordi krypkjelleren ikke lot seg inspisere på grunn av manglende adkomst, og tilstanden dermed er ukjent. Når en konstruksjon under terreng ikke kan vurderes visuelt, øker usikkerheten knyttet til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader. Forholdet må også vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og punkt 1.3 om terrengforhold, som begge er TG2 og påvirker risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Ukjent tilstand kombinert med mulige fuktpåvirkninger gir grunnlag for TG2.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

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

Boligens plassering befinner seg i skrånede terreng der det er fall mot bygningens plassering fra en side og fall fra annen side. I skrånede terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur kan ikke verifiseres om det er oppført i trekonstruksjoner eller betongkonstruksjoner.

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

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

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

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

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel og forblendet med teglsteinsfasader. Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under trepanel.

TG2 vurderes på grunnlag av registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger på teglfasadene.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer med 2-lags isolerglass, fra ukjent eldre år.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med alder og bruks/værslitasje.

Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

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

Ytterdører og terrassedører, fra ukjent eldre år.

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

TG3 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid og må utskiftes for normal bruk.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon av saltak, bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden.

Taket er ikke innsisert fra bakkeplan på nedsiden, grunnet manglende visuell tilkomst fra bakkeplan.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med taksteins imiterte plater. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå med begrensninger i undersøkelsene dette medfører. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring.

Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade og at taktekking fremstår slitt, med alder og værslitasje.

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

Representant opplyser at tilkomst til kaldtloftet skjer via luke i vegg over garasjen. Tilkomsten vurderes som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsdagen, og kaldtloftet lot seg derfor ikke inspisere. Når en bygningsdel ikke kan undersøkes i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll, foreligger økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og eventuelle fukt- eller ventilasjonsrelaterte forhold. Ytterligere undersøkelser må foretas for å avklare tilstanden.

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

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 10m² med utgang fra stue.

Oppført i betongkonstruksjon med betongdekke.

Terrasse entre på 3m² ved inngangsdør 1.etasje.

Oppført i betongkonstruksjon belagt med skifer.

Markterrasse på 17m² ved tilkomstdør underetasje.

Med terrassebord, ukjent oppbygning grunnet lukket konstruksjon.

TG2 vurderes da verandaens betongkonstruksjon har vesentlige betongavskallinger samt generelle riss og sprekker, noe som kan svekke konstruksjonens bæreevne, overflate og holdbarhet. Rekkverket har større åpninger enn dagens krav på maks 10 cm, og høyden er målt til 93 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1 meter. Verandaen tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

Terrassen ved entre har enkelte løse skiferheller, stedvis bom (hulrom) under skifer og generelt løsnet fuger, som samlet gir redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov. Rekkverket tilfredsstiller heller ikke dagens forskriftskrav.

Markterrassen fremstår å være av eldre dato og bærer preg av bruksslitasje og værpåvirkning.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og slett malt himling.

Underskap med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blande batteri, speil på vegg.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone ved dusjkabinett og overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er ukjent om det er sluk i gulv eller om avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløp. Ytterligere undersøkelser må foretas. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent om det eksisterer sluk i gulvet, ytterligere undersøkelser må foretas.

Tilstedeværelse av membran kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i utlektet vegg mot leca/betongvegg under hulltaking registrert på befaringssdag.

TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år

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 påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og takess plater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone og vindu av tre plassert i våtsone, bemerkes skjoldete overflater i tak/himling, overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er sluk i gulv foran innredning. Avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløpsrør under kabinettet. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i gulv sannsynligvis fra byggeår.

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

Hulltaking til våtrommets tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Én av veggene vender mot yttervegg, to av veggene vender mot betong-/lecavegg, og den fjerde veggen består også av betong-/lecakonstruksjon som er lektet ut på baksiden. Hulltaking vurderes i tillegg som unødvendig på befaringsdagen, da våtrommet ikke har vært benyttet på over tre måneder og dermed ikke har vært utsatt for fuktbelastning i perioden. I samsvar med forskrift til avhendingslova er våtrommet i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurderingen baseres på måleindikasjoner, observasjoner, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger.

TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er 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 påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Innredning fra ukjent eldre år med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Oppvaskkum av stål med sidefelt og integrert metallplate på benk, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Frittstående komfyr m/kokeplate og avtrekk over, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

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

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Det registreres noe svak avrenning fra oppvaskkum.

Stedvis knirk i gulvet. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate og automatisk lekkasjestopper, det var det heller ikke krav til ved oppføringstidspunktet.

TG2 vurderes da kjøkkenet har alder og bruksslitasje og forventet levetid for bygningsdelene har passert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger: Pigmentert trepanel, pussede malte flater, slette malte flater, fliser og pussede flater.

Tak/himlinger: Ubehandlet betong, ubehandlet trepanel, slette malte flater.

Overflater i rom under terreng fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres fuktskjolder i innvendig hjørne samt avflasset puss og saltutslag på veggflater. Sprekker i pussede flater forekommer for øvrig. Tak/himling fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder.

TG3 vurderes grunnet alder og bruksslitasje, fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag veggflater forekommer i den delen som befinner seg under terreng. Sprekker i pussede flater forøvrig forekommer.

Prisvurdering gjelder kun utbedring av avflasset puss, saltutslag og male vegger som er påvirket i innredet rom. Dette fordrer at pkt. 1.1 i denne rapporten utbedres før dette utbedres. At det kan avdekkes ytterligere avvik ved andre demontering/rivningsarbeider kan ikke utelukkes.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Gulv: Fliser, heltregulv, malt betong og ubehandlet betong.

TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under fliser, knirk i heltre gulv/undergulv forekommer. Bemerk riss/sprekker i betonggulv.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er boret hull i utlektet kledd yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, der det på befaringsdagen registreres normale fuktverdier.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, men må også sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten, tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er fuktsøk av overflater nedre del av pussede flater og betonggulv der det indikeres forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på bad i 1.etasje, vaskerom/bad underetasje, WC-rom underetasje.

Sluk i gulv på bad 1.etasje og teknisk rom.

Stoppekran er lokalisert og plassert i teknisk rom, rom under terreng.

Forøvrig ikke funksjonstestet da det er høy alder på bygningsdelen og i frykt for å ødelegge bygningsdelen vurderes det til at den må funksjonstestes med autorisert rørlegger.

Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom underetasje.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Representant opplyser at denne er frakoblet.

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

Det bemerkes generelt svak avrenning.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør er av eldre dato, bemerkes kun deler av rørene er isolerte og at det er irr på flere av vannrørene. Svak avrenning i oppvaskkum og servanter. Hvis du ser irr på innvendige kobberrør, bør du sjekke om det er tegn på lekkasje og vurdere omfanget av problemet. Vann og avløpsrør samt slukene i boligen vurderes å ha passert sin forventede levetid. For en fullstendig gjennomgang av vann og avløpsrør må det engasjeres autorisert fagkyndig rørlegger med kompetanse til å vurdere eldre vann- og avløpsrør.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25-50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent eldre år.

Varmtvannsbereder integrert i fyrkjele.

Det er ukjent hvilket år fyrkjele er fra og er plassert i rom med sluk. Gulvet er forøvrig ikke tett og ved eventuell lekkasje vil betongen fylle seg med vann og potensiell risiko for ytterligere skader på andre bygningsdeler.

TG2 vurderes da bygningsdelen har passert sin forventede levetid.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er registrert vannbåren varme med radiatorer montert på vegg. Representant opplyser at det er vannbåren varme til radiatorer. Synlige rørføringer er undersøkt i tråd med forskriftens krav. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen.

Radiatorer er ikke funksjonstestet. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da radiatorer og tilhørende vannrør fremstår å ha vesentlig alder, og det er usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet, det kan ikke verifiseres at disse fungerer som tiltenkt. Rør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon vurderes på bakgrunn av alder. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen. Helhetlig vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent eldre år.

Boligen har oljekjel som varmesentral. Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt anlegget benytter fossil olje eller bioolje. Det er heller ikke kjent når anlegget ble installert, når siste service ble utført, eller om anlegget er utstyrt med brannsikring. Det ble registrert lukt av olje fra anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke avklart om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser om tanken eventuelt er sanert, lekkasjesikret eller fortsatt i bruk. Det er viktig å presisere at det ikke eksisterer førstehåndsinformasjon om boligen. Lillestrøm kommune opplyser at nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk skal tømmes, renses og fjernes, og at eier har ansvar for å dokumentere at tanken er håndtert i tråd med gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører derfor usikkerhet rundt om tanken er sanert etter kommunens retningslinjer.

Videre kan det ikke verifiseres om oljekjelen er tilpasset bruk av bioolje, noe som er et krav for eldre oljekjeler som fortsatt er i drift etter nasjonalt forbud mot bruk av fossil olje til oppvarming.

Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger og visuell kontroll i henhold til forskriftens § 2-7 om varmesentraler.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilering via enkelte ventiler i vegger og tak/himling.

Våtrommene har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon.

Avtrekk over platetopp kjøkken, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring er ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

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

Det savnes (spalte) mellom dørblad og karm som tilluft til våtrommene

Generelt:

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

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene, ikke tilstrekkelig tilluft til rom under terreng og det registreres fuktsveller rundt i materialer lufteventil himling soverom i 1.etasje. Mekanisk avtrekk kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Sikringsskap plassert på vegg i innredet rom underetasje med skrusikringer og automatsikringer. Kursfortegnelse på døren fremstår utdatert og samsvarer ikke med antallet sikringer i skapet. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Boligen har sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer som er skiftet i ukjent år. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene. Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeåret. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektriske arbeider.

Registreres flere løse kabler ulike steder i boligen. Det benyttes stedvis skjøteledninger som en del av den tidligere daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt originale tegninger fra byggeår som viser opprinnelig planløsning. Det er utført endringer med planløsning etter byggeår. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger som viser disse endringene.

1.etasje: WC-rom og vegg mellom to stk. soverom er fjernet for å gjøre soverom større.

Underetasje: Korr og soveromsvegger fjernet for å gjøre opprinnelig hobby og arbeidsrom større.

Vegger mellom boder og korr. er fjernet for å lage et større rom som defineres som innredet rom i denne rapporten.

Ved endringer av rom og planløsninger fra tilleggsdel til hoveddel er dette søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse datert 11.3.1965

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

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

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

Det registreres at innvendig trapp har større åpninger i trinn og rekkverk enn maks åpning etter dagens forskrifter, og oppfyller derfor ikke disse kravene.

Vedovn og ildsted:

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

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

Hvorvidt det må utføres kontroll før fyring foretas, må ytterligere undersøkelser foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Ved befaringen ble det avdekket forhold som kan medføre fare for helse og sikkerhet. Langs eiendommens grense mot forbi passerende vei ble det registrert en lecamur som er i ferd med å rase ut. I tillegg ble det, inntil grunnmuren på boligen, registrert en natursteinsmur med betong som også viser tydelige tegn til ustabilitet og stor fare for ras. Disse forholdene vurderes som åpenbare sikkerhetsrisikoer og tiltak må iverksettes snarlig for å ivareta sikkerheten og hindre skade.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes fordi krypekjelleren ikke lot seg inspisere på grunn av manglende adkomst, og tilstanden dermed er ukjent. Når en konstruksjon under terreng ikke kan vurderes visuelt, øker usikkerheten knyttet til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader. Forholdet må også vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og punkt 1.3 om terrengforhold, som begge er TG2 og påvirker risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Ukjent tilstand kombinert med mulige fuktpåvirkninger gir grunnlag for TG2.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen. Risiko og konsekvens: Varierende fall på eiendommen kan medføre at overflatevann tidvis ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. Dette øker risikoen for vannansamlinger inntil grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktbelastning og mulig inntrengning i konstruksjonen over tid. Terrengfall ut fra bygningen er viktig for å sikre effektiv avrenning, og manglende eller varierende fall kan bidra til fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes på grunnlag av registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger på teglfasadene. Risiko og konsekvens: Registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i fasaden. Skadede fuger og teglflater kan forsterke frostsprengning ved lavere temperaturer og føre til ytterligere nedbrytning av materialene. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette utvikle seg til større skader på murverket og økte kostnader.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes da det bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden. Risiko og konsekvens: Svanke i tak observert fra bakkeplan kan indikere bevegelser, nedbøyning eller ujevnheter i takkonstruksjonen. Selv om årsaken ikke kan fastslås uten nærmere undersøkelser, kan slike deformasjoner over tid utvikle seg og påvirke takets bæreevne eller medføre ujevn belastning på teking og underliggende konstruksjon. Det bemerkes at svanke i takflater er relativt vanlig for bygninger oppført på 1960-tallet, men forholdet bør likevel følges opp med nærmere kontroll for å avklare årsak og eventuelle behov for tiltak.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade og at takteking fremstår slitt, med alder og værslitasje. Risiko og konsekvens: Manglende snøfanger på taket innebærer risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Takteking som fremstår med alder og værslitasje kan ha redusert motstandsevne mot nedbør og ising, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader over tid. Samlet sett gir forholdene behov for økt oppfølging og vedlikehold for å sikre takets funksjon og sikkerhet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da verandaens betongkonstruksjon har vesentlige betongavskallinger samt generelle riss og sprekker, noe som kan svekke konstruksjonens bæreevne, overflate og holdbarhet. Rekkverket har større åpninger enn dagens krav på maks 10 cm, og høyden er målt til 93 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1 meter. Verandaen tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav. Terrassen ved entre har enkelte løse skiferheller, stedvis bom (hulrom) under skifer og generelt løsnet fuger, som samlet gir redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov. Rekkverket tilfredsstiller heller ikke dagens forskriftskrav. Markterrassen fremstår å være av eldre dato og bærer preg av bruksslitasje og værpåvirkning. Risiko og konsekvens: Betongavskallinger samt riss og sprekker i verandaens betongkonstruksjon kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av betongen og redusert bæreevne. Rekkverk med for store åpninger og for lav høyde innebærer økt risiko for fallulykker og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Terrassen ved entre har løse skiferheller, bom under skifer og løsnet fuger, noe som gir redusert stabilitet i dekke og øker risikoen for snubelfare og videre løsningsskader. At også dette rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav, forsterker risikoen for fall. Markterrassen er av eldre dato og påvirket av bruk og vær, og kan ha redusert funksjon og levetid som følge av dette.
7.1.1	Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

	TG2 vurderes da overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til sprekkdannelser eller løs flis over tid. Plassering av tredør i våtsone ved dusjkabinett gjør døren sårbar for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning, noe som kan gi svelling, skader og redusert levetid. Overflatene på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje, noe som kan medføre svekket fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning dersom belastningen vedvarer.
7.1.2	Bad/vaskerom underetasje Overflate gulv TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er ukjent om det er sluk i gulv eller om avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløp. Ytterligere undersøkelser må foretas. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til sprekkdannelser og løs flis over tid, samt økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen dersom fuktbelastning oppstår. Stikkprøvekontroll viser at gulvet fremstår relativt flatt uten fall, noe som kan medføre at søl- og lekkasjevann ikke ledes bort. Det er ukjent om det finnes sluk i gulvet, eller om avløpet fra dusjkabinettet er koblet direkte til avløpssystemet, og funksjonen kan derfor ikke verifiseres. Uklar avløpsløsning kombinert med manglende fall gir økt risiko for stående vann og fuktpåvirkning. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avklare avløpsforholdene. Overflatene fremstår ellers i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk.
7.1.3	Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Dersom det er etablert membran på våtrommet, har denne passert sin forventede levetid. En eldre membran og sluktilslutning kan ha svekket funksjon og redusert evne til å hindre fuktinntrengning, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner og mulige skjulte skader over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av nytt sluk og ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone og vindu av tre plassert i våtsone, bemerkes skjoldete overflater i tak/himling, overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til sprekkdannelser. Plassering av både tredør og trevindu i våtsone gjør disse bygningsdelene utsatt for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning, som over tid kan gi svelling, deformasjon og redusert levetid. Skjoldete overflater i tak/himling kan være tegn på tidligere fuktbelastning eller kondens, og bør følges opp. Overflatene på bad/vaskerom fremstår for øvrig med alder og bruksslitasje, noe som kan medføre svekket fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning over tid.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er sluk i gulv foran innredning. Avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløpsrør under kabinettet. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til sprekkdannelser. Stikkprøvekontroll viser at gulvet fremstår relativt flatt uten fall, noe som kan medføre at søl- eller lekkasjevann ikke ledes effektivt bort. Det er sluk i gulvet foran innredningen, men siden avløpet fra dusjkabinettet føres direkte i avløpsrør under kabinettet, fungerer gulvsluket i liten grad som en del av våtrommets avrenningssystem. Dette kan øke risikoen for vannansamlinger på gulv ved lekkasje fra kabinettet.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Dersom det er etablert membran på våtrommet, har denne passert sin forventede levetid. En eldre membran og sluktilslutning kan ha svekket funksjon og redusert evne til å hindre fuktinntregning, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner og mulige skjulte skader over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av nytt sluk og ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes da kjøkkenet har alder og bruksslitasje og forventet levetid for bygningsdelene har passert. Risiko og konsekvens: Når kjøkkenet har tydelig alder og bruksslitasje, og bygningsdelene har passert sin forventede levetid, øker risikoen for svekket funksjon i overflater, innredning og tekniske komponenter. Dette kan over tid medføre redusert holdbarhet, behov for hyppigere vedlikehold og mulig svikt i hengsler, skuffer, benkeplater eller overflater. Forholdene vurderes derfor til TG2.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under fliser, knirk i heltre gulv/undergulv forekommer. Bemerket riss/sprekker i betonggulv Risiko og konsekvens: Utstrakt bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til løs flis eller sprekke-dannelser over tid. Knirk i heltre gulv/undergulv kan tyde på bevegelser i gulvkonstruksjonen, noe som over tid kan gi ytterligere slitasje eller deformasjoner. Riss og sprekker i betonggulv kan være tegn på bevegelser i underlaget eller tidligere fuktpåvirkning og kan utvikles videre ved belastning. Samlet sett gir disse forholdene økt usikkerhet rundt underlagets stabilitet og vurderes til TG2.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten, tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er fuktsøk av overflater nedre del av pussede flater og betonggulv der det indikeres forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Risiko og konsekvens: TG2 vurderes for å belyse risiko knyttet til rom under terreng, og forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring samt punkt 1.3 om terrengforhold. Tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig, noe som kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet. Fuktsøk i nedre del av pussede veggflater og betonggulv indikerer forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmur gjennom kapillært oppsug i betong er normalt for konstruksjoner av denne alder og type, men kan likevel bidra til fuktpåvirkning over tid dersom forholdene ikke følges opp. Samlet gir dette økt risiko for fuktrelaterte skader og vurderes derfor til TG2.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da vann og avløpsrør er av eldre dato, bemerkes kun deler av rørene er isolerte og at det er irr på flere av vannrørene. Svak avrenning i oppvaskkum og servanter. Hvis du ser irr på innvendige kobberør, bør du sjekke om det er tegn på lekkasje og vurdere omfanget av problemet. Vann og avløpsrør samt slukene i boligen vurderes å ha passert sin forventede levetid. For en fullstendig gjennomgang av vann og avløpsrør må det engasjeres autorisert fagkyndig rørlegger med kompetanse til å vurdere eldre vann- og avløpsrør. Risiko og konsekvens: Vann- og avløpsrørene er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid, noe som øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og svekket funksjon. Det bemerkes at kun deler av rørene er isolert, og det registreres irr på flere av kobberrørene. Irr kan være tegn på fuktpåvirkning eller begynnende lekkasje og bør undersøkes nærmere. Eldre rørinstallasjoner har generelt høyere sannsynlighet for svikt, og en fullstendig vurdering av anleggets tilstand forutsetter undersøkelser utført av autorisert fagkyndig rørlegger.
10.2	Varmtvannsbereder

	TG2 vurderes da bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når en bygningsdel har passert sin forventede levetid, øker risikoen for svekket funksjon, slitasje og mulig svikt over tid. Materialer og komponenter kan ha redusert holdbarhet og økt sannsynlighet for skader eller lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige avvik på befaringsdagen. Dette medfører økt usikkerhet rundt bygningsdelens videre levetid og behov for fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak.
10.3	Vannbåren varme
	TG2 vurderes da radiatorer og tilhørende vannrør fremstår å ha vesentlig alder, og det er usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet, det kan ikke verifiseres at disse fungerer som tiltenkt. Rør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon vurderes på bakgrunn av alder. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen. Helhetlig vurderes å ha passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når radiatorer og tilhørende vannrør har vesentlig alder, øker risikoen for redusert funksjon, korrosjon og lekkasjer i anlegget. Usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet gjør at det ikke kan verifiseres om systemet fungerer som tiltenkt, og skjulte rør som vurderes på bakgrunn av alder kan ha svekket tilstand uten synlige tegn. Irr på flere sammenkoblingspunkter kan indikere begynnende lekkasje eller fuktpåvirkning, og avvik i termisk isolasjon kan gi varmetap og økt belastning på systemet. Samlet innebærer dette økt risiko for driftsproblemer og behov for utbedring eller utskifting av komponenter.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene, ikke tilstrekkelig tilluft til rom under terreng og det registreres fuktsveller rundt i materialer lufteventil himling soverom i 1.etasje. Mekanisk avtrekk kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Manglende tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene kan føre til opphopning av fukt og redusert uttørkingsevne, noe som over tid øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader i overflater og konstruksjoner. Utilstrekkelig tilluft til rom under terreng kan forsterke fuktproblematikk i en allerede utsatt konstruksjon. Fuktsveller i materialer rundt lufteventil i himling på soverom i 1. etasje indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning som bør undersøkes nærmere. Mekanisk avtrekk på kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid, noe som kan redusere avtrekkskapasitet og gi dårligere luftkvalitet. Samlet sett gir forholdene økt risiko for fukt- og ventilasjonsrelaterte skader, og ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplis, stedvis riss/sprekker i grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas. Risiko og konsekvens: Manglende knotteplast med topplis og registrerte riss/sprekker i grunnmuren gjør konstruksjonen mer utsatt for fuktinntrengning. Slike åpninger kan over tid føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Når dreneringen og sikringen mot vann og fuktighet samtidig har passert sin forventede levetid, øker risikoen ytterligere for at systemet ikke fungerer som tiltenkt. Dette kan resultere i fuktinntrengning, oppbygging av fukt i veggkonstruksjoner og potensielle skader over tid. Tiltak bør foretas for å redusere risikoen og sikre forsvarlig beskyttelse mot fukt. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid og må utskiftes for normal bruk. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid, øker risikoen for redusert funksjon, svekket tetthet og varmetap. Over tid kan dette føre til trekk, økt energibruk og mulig fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner dersom tetningslister og overflater ikke lenger fungerer etter hensikten. For normal og sikker bruk bør vinduer og dører påregnes utskiftet. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
9.1.1	Rom under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG3 vurderes grunnet alder og bruksslitasje, fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag veggflater forekommer i den delen som befinner seg under terreng. Sprekker i pussede flater forøvrig forekommer. Risiko og konsekvens: Alder og bruksslitasje kombinert med registrerte fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag på veggflater i den delen av rommet som ligger under terreng, indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning over tid. Slike forhold kan medføre svekket overflatebehandling, redusert materialkvalitet og potensiell videre nedbrytning dersom fuktbelastningen vedvarer. Sprekker i pussede flater kan utvikle seg og øke risikoen for fuktinntrengning. Samlet vurderes dette til TG3 på grunn av økt risiko for fuktrelaterte skader i rom under terreng. Prisvurdering gjelder kun utbedring av avflasset puss, saltutslag og male vegger som er påvirket i innredet rom. Dette fordrer at pkt. 1.1 i denne rapporten utbedres før dette utbedres. At det kan avdekkes ytterligere avvik ved andre demontering/rivningsarbeider kan ikke utelukkes. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-