



Enebolig 1 etasje med kjeller.
Henrik Ibsens gate 1
3681 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 13.04.2026

Heddalsveien 41
 NOTODDEN 3674
 90012125
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:244, Bnr: 394
Hjemmelshaver:	Stig Rune Bekkhus
Tomt:	642,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse - Nåværende kommuneplanens arealdel og boligerTinne gård med tilliggende områder
Offentl. avg. pr. år:	Kr 24 800,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1963
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Stig Rune Bekkhus
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Henrik Ibsens gate, Notodden kommune. Ligger i eldre etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Tomten har oppstillingsplass med belegningsstein foran carport og kjellerinnngang. Skrå tilgang fra kjeller/oppstilling til hoveddør. Tomten er opparbeidet med hage/plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med Ytong på innsiden. Grunnmur har to små vinkler. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom plan 1 og kjeller. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har innhuk/ liten vinkel ved hoveddør og terrassedør. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandskledning). Overbygg over kjellerdør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Takro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inntrukket hoveddør og ved inntrukket vegg terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1963. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes. Boligen har blant annet eldre våtrom noe eldre innvendige overflater på plan 1. Veggkonstruksjon og ytterkledning fra byggeår. Drenering/grunnmursplast opplyses til å være fra 2010, men det ble ikke utført utvendig isolering på det tidspunktet. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Boligen har kjeller med rom innredet i 2020 tiltenkt varig opphold under terreng som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 26.08.2016.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde er fra ca 1,96 m til 2,07 m.

-Bod (brukt som kjøkken) har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, og pusset og malt murvegg. Laminat på betonggulv mot grunn. Dør til det fri.

-Bod (brukt som stue) har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Åpning til rom brukt som kjøkken. Panelovn. Ventil i yttervegg. 70 mm høydeforskjell mellom rom brukt som kjøkken og rom brukt som soverom. Rom brukt som stue har en takhøyde på ca 1,96 m.

-Bod (brukt som soverom) har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn. Sotluke. Vindu fra 2025. Innadslående med lysgrop som har stor nok åpning for rømningsvei, men som er plassert ca 1,25 m fra gulv.

-Gang har malt panel i tak, pusset og malt mur/betongvegger med noe malt MDF-panel. Laminat på betonggulv mot grunn.

-Bod (brukt som bad/WC) har malt MDF-panel i tak. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis og sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte til yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Gulvmontert WC. Hvit slett baderomsinnredning. Skuffer i underskap. Heldekkende servant med bredde 60 cm.

Overskap med speildører og lys. Kontakt inne i overskap.

-Bod 5 har panel i tak, pusset murvegger og ubehandlet sponplagevegger. Betonggulv mot grunn. Brannslukningsapparat.

-Bod 6/vaskekjeller/teknisk rom har panel i tak, pusset mur/betongvegger. Betonggulv mot grunn. Sluk i gulv med stort lokalt fall. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i yttervegg. 200 L varmtvannsbereder fra 2006 med stive rør og stikkontakt. Fleksible rør til kjøkken. Umerket hovedstoppekran. Nyere avløpsrør av PVC med stakeluke, tilkoblet eldre avløpsrør i himling. Røykvarsler. Stoppekran til utevann. 2 stk 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2020. Ett sikringsskap med måler til plan 1, og ett sikringsskap med måler til kjellerplan.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlist. Ingen listverk i eldre bod og vaskekjeller. Kosmetisk kryp i listverk. Uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvide fabrikkmalte tunge MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Flat luftet dørterskel til bad/WC. Dempelist i karm. Nyere hvit, slett og lett MDF-dør med vanlig dørterskel, og en slett finerdør fra byggeår mellom vaskekjeller og bod. Innerdører må påberegnes noe justering. Subber litt på karm. Normale bruksmerker. Generelt: Noe eldre overflater fra byggeår. Resterende overflater fra 2022. Noe bruksmerker og hakk på vegger. Noe flekker i tak og flekker på vegger. Noe nivåforskjell på gulv. Forskjellige typer laminatgulv. Noe hakk og sprekker i laminatgulv, blant annet på rom tatt i bruk som stue. Generelt lave takhøyder i kjeller. Noe riss i murvegger. Kalk, salt og fuktutslag på eldre mur/betongvegger. Riss i mur/betongvegg både mot yttervegg og delevegg. Kjellerrom tatt i bruk som rom for varig opphold uten bruksendring. Det er generelt lite ventiler i yttervegger. Ingen brannvarslere. Sotluke i pipe ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Himling i rom tatt som bruk som bad henger, løse MDF-plater i tak. Noe nyere kjellervinduer som er uferdig innvendig i vaskekjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,36 m til 2,39 m. Bad har ca 2,27 m.

-Vindfang har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Åpning til mellomgang.

-Soverom 1 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Dobbelt garderobeskap med speildører.

-Soverom 2 har malt MDF-panel i tak, malt panel på vegg og malte plater på vegg. Ventil i yttervegg. Laminatgulv. Dobbelt garderobeskap.

-Soverom 3 har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, pusset og malt brannmur uten vedovn. Laminatgulv.

-Bod/trapperom har malte plater i tak, malte plater på vegger, spongulv.

-Mellomgang har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, skifersatt pipe og brannmur uten vedovn. Laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpning til vindfang. Spot i tak. Loftsluke. Brannslukningsapparat.

-Bad/WC har takess, malte våtromsplater på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med heldekkende vask, bredde 60 cm. Overskap med speildører. Lys.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Åpning til mellomgang og skyvedør til stue. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

-Stue har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Spot i tak. Røykvarsler. Varmepumpe under vindu. Terrassedør.

Ventil i vindu. Skifersatt brannmur. Vedovn med glass som står på stålplate. Stue med vinkel.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister og hulkiltaklister. Profilerte gerikter. Profilerte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk og uferdig finish på listverk. Forskjellige typer listverk. Innerdører: Eldre hvit kostmalt finerdør, og nyere hvite fabrikkmalte lette og slette MDF-dører. Vanlige dørterskler. Flat luftet dørterskel til bad. Opptrikk på ca 12 cm til bad. Bruksmerker på innerdører. Innerdører må påberegnes justering. Noe uferdig finish ved dørterskler. Løse ufestet dørterskler. Sprekker og hakk på dørterskler. Uferdig finish rundt dørterskler og gerikter. Dørblad med glass mellom mellomgang og stue. Generelt: Eldre og nyere overflater. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Noe flekker i tak. Løse spotter i tak. Forskjellige typer tak. Noe heng i himling, synlig blant annet i stue. Kondensspiker på malt panel, synlig blant annet i stue. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik. Målt planavvik over hele rom, ca +/- 10 mm. Noe knirk i gulv. Forskjellige typer gulv. Laminatgulv er lagt i forskjellige retninger. Tydelig svelling i langskjøter og endeskjøter etter gulvvask på laminat. Generelt lite ventiler i yttervegg. Noen ventiler i eldre vinduer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1963. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall.

- Grunnmursplast, 2010.
- Taktekking, 2010.
- Takrenner, nedløp og beslag, 2010.
- Kjøkkeninnredning, 1. etg, 2012.
- Terrasse, 2020.
- Overflater i kjeller, 2022.
- Kjøkkeninnredning i kjeller, 2022.
- Bad/WC i kjeller, 2022.
- El-anlegg, 2020-2022.
- Varmepumpe, 2022.
- Vinduer, 2018-2025

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 047 000,-	
- Fradrag:	1 624 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 423 000,-	2 423 000,-

Tomteverdi:		500 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 450 000,-
------------------------------------------	--	----------------------

Låneverdi:		<i>1 960 000,- (80%)</i>
------------	--	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligen generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 15 806,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	73	0	0
1.etg	82	0	0	37
SUM BYGNING	82	73	0	37
SUM BRA	155			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etg: Vindfang, 3 stk soverom, bod/trapperom, mellomgang, bad/WC, kjøkken, stue.

BRA-e:

Kjeller: Bod (brukt som kjøkken), bod (brukt som stue), bod (brukt som soverom), gang, bod (brukt som bad/WC), bod 5, bod/vaskekjeller/teknisk rom.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger, fasader og snitt datert 02.05.1963. Plantegningene viser kjeller med gjennomgang fra plan 1. Gjennomgang/trapp er fjernet. Kjeller er hovedsakelig godkjent med boder, disponible rom, gang og vaskekjeller. Dagens bruk av kjellerrom er ikke i overensstemmelse med godkjent bruk. Det foreligger ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er etablert utvendig tilgang til kjeller. Kjeller har leilighet innredet i 2022 som ikke er godkjent. Disponibelt rom i kjeller fra 1963, var integrert garasje da selger kjøpte boligen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. På plan 1 er trapperom omgjort til bod, da trapp ned til kjeller er tettet. Kjeller som ikke er bruksendret til godkjent leilighet settes som BRA-e, da innvendig trapp mellom plan 1 og kjeller er fjernet. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Viser til merknader om areal.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Bolig har tatt i bruk kjeller som leilighet. Kjeller er ikke bruksendret og godkjent som rom for varig opphold. Det foreligger ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Deler av kjeller har rom under 2 m. Det opplyses om at asbestplater i integrert garasje er sanert før ombygging i kjeller. Det er oppsatt en carport nær kommunal vei som ikke er omsøkt, carporten har støttemur av stablet granittblokk som mangler rekkverk, fallhøyde ca 1,6 m.

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:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømmer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømmer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

21/04/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med Y-tong på innsiden. Grunnmur har to små vinkler. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Terrasse er fundamentert med betongpilarer på stedlig grunn.

Merknader: Noe mindre riss synlig innvendig på grunnmur. Utvendig er grunnmur pusset i antatt 2010. Toppliste på grunnmursplast fra 2010 er ikke pusset inn.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering er opplyst renovert i 2010, usikkert omfang. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Grunnmursplast er etablert i 2010.

Merknader: Nyere drenering med usikkert omfang. Toppliste på grunnmursplast er ikke pusset inn. Det er eldre kalk, salt og fuktutslag i kjeller som antatt stammer fra før drenering i 2010. Grunnmursplast stopper mot lysgrop på kjellervindu. Kjeller har rom for varig opphold som ikke er godkjent. Ved boring og sjekking av fukt på utforet og innvendig isolerte vegger under terreng er det fuktverdier på ca 22 % på befaringdagen. Fukt antas å komme som blant annet kapillæroppsug fra grunn. Drenering fra 2010 uten dokumentasjon.

Årsak:

Drenering fra ca. 2010 er utført uten dokumentasjon og har ufullstendige detaljer. Eldre konstruksjon med fukt fra grunn og innforede vegger under terreng er risikokonstruksjon for fukt.

Risiko:

Fukt fra grunn kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via kapillærsug. Innforede vegger kan skjule fukt..

Konsekvens:

Kjeller har forhøyede fuktverdier i utforet isolert vegg og kan få redusert levetid og inneklime.

TG 3 1.4 Støttemurer

Støttemur av granittblokk ved carport for å ta opp terrengnivå mot plen og gjøre plass til carport. Høyde ca 1,60 m.

Merknader: Støttemur til carport og terrengnivå er utført av selger selv. Ingen rekkverk i enden av carport med fallhøyde på 1,6 m. Støttemur og carport er ikke omsøkt.

Årsak:

Støttemur og carport er oppført av selger uten dokumentasjon og mangler rekkverk ved fallkant.

Risiko:

Manglende rekkverk gir økt risiko for fall.

Konsekvens:

Konstruksjon oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå. Det kan oppstå behov for utbedring og eventuell godkjenning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har innhuk/ liten vinkel ved hoveddør og terrassedør. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandskledning). Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen lufttilgang for yttertakk i gesimser eller raft. Bunnsvill og nederste kledningsbord er fuktutsatt der det ligger ned mot plasstøpt betong. Ingen registrert råte, men overmalte sprekkdannelser på ytterkledning og overmalt værbitte ytterkledning. Vridde kledningsbord med sprekkdannelser, særlig i solbelastet side. Vindusomramming og vannbrett fra byggeår.

Årsak:

Slitasje og elde. Yttervegger fra 1963 er oppført uten luftet konstruksjon og med begrenset lufting i raft/gesims.

Kledning og detaljer er værpåvirket og står fuktutsatt mot grunnmur av betong.

Risiko:

Behov for vedlikehold. Manglende lufting kan gi økt fuktbelastning i vegg og overgang til takkonstruksjon.

Konsekvens:

Forholdet er i hovedsak alderstypisk.

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.

Kjeller: Hvite kostmalte topphengslet vinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite fabrikkmalte topphengslet og innadslående vinduer innsatt i mur fra 2018/2020/2025. Hvitt kostmalt husmorvindu fra 1979. Hvit fabrikkmalt kjellerdør, profilert dørblad med glass fra 2018.

Plan 1: Hvite kostmalte husmorvinduer med ventil og smårutet utenpåliggende sprosser fra antatt 1984. Hvitt kostmalt sidehengslet vindu på bad med doble rammer fra byggeår. Hvitt kostmalt fastkarmvindu fra 1989. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra 2025. Hvit fabrikkmalt terrassedør fra 2022. Hvit fabrikkmalt hoveddør, profilert dørblad med glass fra 2000-tall.

Merknader: Kjeller: Vinduer og ytterdør fra 2018 til 2025 gis TG 1. Vinduer fra byggeår og 1979 anses som utgått på levetid. Noen vinduer innsatt i mur som er pusset jevnt med veggliv og er fuktutsatt ved driv/slagregn. Topphengslet nyere kjellervindu som har et hakk i glass. Kjellerdør har normale bruksmerker med noe hakk i dørblad innvendig.

Vinduer fra byggeår gir grunnlag for TG 3.

Plan 1: Vinduer fra byggeår og 1970/80-tall anses utgått på levetid. Alle nye vinduer og dører er innsatt med vannbrett fra byggeår. Noe skjevheter på vannbrett og synlig skum og kiler under nyinnsatte husmorvinduer. Bruksmerker og hakk på hoveddør. Dørlås er noe trang.

Årsak:

Vinduer og dører fra flere perioder (1963–2025) har naturlig slitasje etter alder. Eldre vinduer er utgått på levetid, og nyere innsetninger har mangler i utførelse og detaljer.

Risiko:

Eldre vinduer og svake detaljer kan gi fuktinntrengning, også der vinduer er innsatt i mur. Skader i glass og dårlig justerte dører kan gi redusert funksjon og vedlikeholdsbehov

Konsekvens:

Eldre vinduer gir grunnlag for TG 3 og behov for utskifting.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inntrukket hoveddør og ved inntrukket vegg terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Det er begrenset lufttilgang ved raft, men lufteventiler i gavler. Se også pkt 5.1 loft. Lange svanker på takflater. Ingen snøfangere på yttertak. Tak over kjellerdør henger.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1963 med W-takstoler har begrenset lufting ved raft og naturlige deformasjoner med svanker. Lokalt heng ved tak over kjellerdør tyder på svekket konstruksjon.

Risiko:

Manglende lufting kan gi kondens og fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Forholdene er delvis alderstypiske, vedlikehold bør utføres.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1963, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra antatt 2010. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Noe værbitte takstein og noe påbegynt mosedannelse. Ingen underbeslag på taktro ved gjennomføringer til luftehatter. Spiker på mønestein kryper opp.

Årsak:

Taktekking har værpåvirkning med mose. Manglende underbeslag ved gjennomføringer gir svake detaljer.

Risiko:

Utsatte gjennomføringer og løse spiker kan gi lekkasje og fuktinntrengning i undertak.

Konsekvens:

Taktekking kan få redusert levetid og behov for vedlikehold. Forholdene er i hovedsak alderstypiske, med noe etterslep på vedlikehold.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål fra antatt 2010. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipeledning med bøye på topp. To luftehatter med blybeslag. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har isn funksjon. Noe værbitte. Takrenner bør renskes for mose. Ingen overband på takrenner. Ingen underbeslag på luftehatter. Luftehatter har ingen kondensfanger. Luftehatter har ingen isolerte rør på loft og er kondensutsatt. Vedlikeholdspunkt.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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 påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke med stige i mellomgang. Loftet har synlig plassbygget W-takstoler og taktro av trebord. Ventilert i gavlvegger. Delvis gulvet for lagring ved luke. Ingen gulving ellers. Synlig isolasjon. Synlig teglpipe. Uisolert lufterør.

Merknader: Begrenset lufttilgang ved raft, isolasjon ligger mot taktro og tetter for lufting. Noe muselort. Sotrenner på teglpipe, det lukter sot på loftet. Uisolert kloakk lufterør som er kondensutsatt. Isolasjon ligger noe hulter til bulter. Isolasjon er noe nedtråkket grunnet lagring. Det er begrenset inspeksjonsmulighet da det er lagret mange ting på loft. Loftsluke er trang å få ned.

Årsak:

Loft fra byggeår har begrenset lufting ved raft der isolasjon ligger mot taktro. Uisolert lufterør og uordnet isolasjon gir kondensutsatte forhold. Lagring på loft gir begrenset inspeksjon.

Risiko:

Manglende lufting kan gi kondens og fuktpåvirkning og svekkelse over tid. Skadedyr/mus kan påvirke isolasjon og inn klima.

Konsekvens:

Forholdene er delvis alderstypiske. Vedlikehold må påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra terrassedør i stue. Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Impregnerert tremateriell. Impregnerede beiset terrassebord. Delvis rekkverk av tre med rekkverkshøyde 107 cm. Rekkverk inndelt i kryss. Avstand til bakkenivå mellom 50 og 80 cm. Ingen utvendig trapp. Nivåforskjell mellom terrassegulv på ca 70 mm.

Merknader: Terrasse med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater. Ingen utvendig trapp. Deler av terrasse uten rekkverk. Terrassedel med rekkverk har store åpninger som kan krabbes ut i, men relativt lave høyder ned på gressplen på mellom 50 og 80 cm. Noe uferdig finish på terrassegulv rundt rekkverk og mot vegg. Noe langt spenn og noe svak statikk på terrassens bjelkelag. Deler av terrasse skygger for kjellervinduer.

Årsak:

Terrasse har etterslep på vedlikehold og ufullstendig utførelse. Manglende rekkverk, store åpninger og langt spenn i bjelkelag gir svakere konstruksjon.

Risiko:

Manglende sikring kan gi fallrisiko. Svak statikk kan gi deformasjoner og videre slitasje.

Konsekvens:

Sikkerhetsnivå er lavere enn etter dagens anbefalinger.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Fundamentert på grunn i kjeller. Pusset pipe og brannmur i kjeller. Sotluke i kjellerrom tatt i bruk som soverom. Pusset og malt pipe og brannmur på soverom 3 i 1.etg. Skifersatt brannmur og pipe i mellomgang 1.etg. Skifersatt pipe og brannmur med vedovn i stue 1.etg. Vedovn med glass som står på glassplate. Synlig teglpipe på loft. Teglpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn til pipe på yttertak.

Merknader: Sotluke i kjeller ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Pipe er 73 cm over mønet på yttertak og lavere enn krav på 80 cm. Noe eldre sotrenner på teglpipe synlig på loft. Det lukter sot på loft. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak:

Teglpipe fra byggeår har avvik i utførelse med sotluke nærmere brennbart enn anbefalt og utilstrekkelig høyde over tak.

Risiko:

For liten avstand til brennbart materiale kan gi økt brannrisiko.

Konsekvens:

Pipe og ildsted kan ha redusert sikkerhet og funksjon sammenlignet med dagens anbefalinger.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom plan 1 og kjeller. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår må påberegnes noe planavvik og knirk. Generelt planavvik målt over hele rom +/- 10 mm. Det er etablert rom for varig opphold i kjeller som ikke er bruksendret. Det foreligger derfor ingen lyd/brannhemmende himling før godkjenning av bruksendring er utført. Innvendig trapp som foreligger på opprinnelig plantegning er fjernet og trapperom er omgjort til bod.

Årsak:

Trebjelkelag fra 1963 har naturlige planavvik og knirk etter alder. Kjeller er innredet til varig opphold uten godkjenning og uten nødvendige lyd- og brannskiller.

Risiko:

Manglende godkjenning og konstruksjonskrav kan gi redusert brann- og lydsikkerhet. Endret planløsning kan påvirke rømningsforhold.

Konsekvens:

Rom i kjeller kan ikke anses som godkjent for varig opphold. Konstruksjon og bruk oppfyller ikke dagens krav.

9. Rom under terreng

9.1 Boder (kjøkken, stue, sov).

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Boder (kjøkken, stue, sov). - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Riss i betongvegg mot terreng og delevegg midt i kjeller, samt eldre kalk, salt og fuktutslag synlig i boder/vaskekjeller. Rom under terreng har isolerte vegger mot nedfylt grunn, der grunnmur ikke er isolert på utsiden, dette er risikokonstruksjon for fukt. Kjeller har relativt lave takhøyder fra ca 1,96 m til 2,07 m.

Årsak:

Kjeller fra 1963 er innredet til varig opphold uten bruksendring. Uisolert grunnmur utvendig og innforede vegger mot terreng gir fuktutsatt konstruksjon.

Risiko:

Fukt fra grunn kan trenge inn i veggkonstruksjon og gi skjulte skader. Manglende godkjenning og lave takhøyder kan gi redusert funksjon og brukskvalitet.

Konsekvens:

Kjeller oppfyller ikke krav til godkjent varig opphold og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder (kjøkken, stue, sov). - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1963, som er risikokonstruksjon for fukt.

Årsak:

Kjeller er innredet til varig opphold uten bruksendring.

Risiko:

Fukt kan trenge opp fra grunnen via betonggulv fra 1963.

Konsekvens:

Rom kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

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.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet vegg under terreng i rom tatt i bruk som soverom. Det er registrert fuktverdier på ca 22% mot bunnsvill på befaringdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 15% på befaringdagen.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Grunnmur som er isolert på innsiden og ikke isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1963, som er risikokonstruksjon for fukt. Riss i lettklinkervegger, samt kalk, salt og fuktutslag synlig i bod, mellomgang og vaskekjeller, fra antatt for drenering i 2010. Det er registrert fuktverdier på ca 22% mot bunnsvill inne i vegg ved boring av hull på befaringdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 15% på befaringdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger der det er mulig.

Årsak:

Det er relativt høye fuktverdier inne i utforet kjellervegg på befaringdagen. Kjeller fra 1963 har betong- og murkonstruksjoner uten utvendig isolasjon og innforede vegger mot terreng. Plasstøpt betonggulv mot grunn og registrerte fuktutslag tyder på fukttransport fra grunn, risikokonstruksjoner for fukt.

Risiko:

Fukt i vegg- og gulvkonstruksjon og gi skjulte skader. Innvendig isolerte vegger kan forsterke fuktproblemer.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert levetid og svekket inneklima. Rom kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC kjeller

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Malt MDF-panel i tak. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Avtrekksvifte til yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Gulvmontert WC. Hvit slett baderomsinnredning. Skuffer i underskap. Heldekkende servant med bredde 60 cm. Overskap med speildører og lys. Kontakt inne i overskap.

Merknader: Våtrom fra 2022. Rommet er ikke bruksendret, ingen dokumentasjon. Rommet har relativt lav takhøyde på ca 1,98 m, målt ved dusj. Fuktmerker på MDF-panel i tak over dusjkabinett. Åpen el i våtsone. Uferdig finish mellom våtromsplate og vannfordelerskap. Uferdig finish og usikker tetting mellom alu.skinne på veggplate og sokkelflis. Sprekker uten fuging mellom sokkelflis og veggplate. Himling henger, mulig løsnet fra spikerslag. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Årsak:

Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og med mangelfull utførelse. Usikre overganger, manglende fuging og åpen el i våtsone.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og himlingskonstruksjon. Elektrisk installasjon i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet er ikke godkjent bruksendret.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis og sluk i gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2022. Rommet er ikke bruksendret, ingen dokumentasjon. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra bunn av dørterskel til sluk. Noe motfall fra sluk til opplegg for vaskemaskin. Ingen oppkant ved dørterskel. rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Det mangler fleksibel fuge rundt slukrist.

Årsak:

Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og mangler tilfredsstillende fall mot sluk. Motfall og manglende oppkant ved dørterskel gir svak vannavledning.

Risiko:

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Manglende fall og tetting kan gi vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjon.

Konsekvens:

Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom som er yttervegg under terreng og mot kjøkkeninnredning.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2022. Ingen dokumentasjon. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det er åpen el i våtsone. Det er skrudd åpen rørføring i våtsone. Uferdig tetting rundt vannfordelerskap. Usikker tettelsesløsning mellom veggplate og sokkelflis. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Årsak:

Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og har mangelfull membranløsning med åpne rørføringer og usikre overganger i våtsone.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer. Åpen elektrisk installasjon i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

10.2 Bad/WC/vaskerom 1.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med heldekkende vask, bredde 60 cm. Overskap med speildører. Lys.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Bruksmerker og slitasjer. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Åpen el i våtsone. Åpen el-kobling utenfor avtrekksvifte i våtsone. Vindu fra byggeår i våtsone bak dusjkabinett som er fuktutsatt. Sokkelflis er limt utenpå veggplater. Våtrommet bør renoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har slitasje og elde. Åpne elektriske installasjoner og fuktutsatte detaljer gir usikker utførelse.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i konstruksjon via utsatte flater og vindu i våtsone. Åpen el i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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 knirk i gulvet.

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

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk i gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Sokkelflis er limt utenpå veggplater. Bom i gulvflis. Sprekk i fuge mellom luftet dørterskel og gulvfuge. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra bunn av dørterskel til sluk. Ingen oppkant ved dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har mangelfull utførelse med utilstrekkelig fall og manglende oppkant ved dørterskel.

Risiko:

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Manglende fall og utette fuger kan gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjon.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Malte våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom, dusjkabinett står delvis mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Vindu fra byggeår i våtsone bak dusj. Åpen rørføring til vaskemaskin. Ingen tilfredsstillende tetting på rørgjennomføring i vegg bak dusj. Usikker tettelsesløsning mellom gulv og vegg der sokkelflis er limt utenpå veggplate. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har usikker membranløsning. Mangelfull tetting ved rørgjennomføringer og overgang gulv/vegg gir svak fuktsikring.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer. Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom ved manglende sikring av dørterskel.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard og har begrenset bruk uten dusjkabinett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken kjeller

TG 2 11.1 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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.

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra 2022. Kjøkkeninnredning i vinkel. Hvite slette høyglans overflater på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt sort kum. Avtrekksvifte til yttervegg. Komfyrvakt. Integreerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2022 i OK stand. Noe uferdig finish. Generelt lave takhøyder på 2,01 m. Overskap står opp i mot tak med uferdig finish. Mangler listverk over kjøleskap. Mangler fugging mellom Kitchen Board og overskap. Mangler dekklist på enden av laminert benkeplate, slik at denne er fuktutsatt. Armatur lekker. Avtrekksvifte til yttervegg har ikke kondenssikker gjennomføring i yttervegg, uisolert rør, uferdig innvendig og uferdig utvendig. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

Årsak:

Kjøkken fra 2022 har mangelfull ferdigstilling med uferdig finish, manglende fugging og fuktsikring. Lekkasje fra armatur og uisolert avtrekksrør gir økt fuktbelastning/kondens

Risiko:

Fukt kan trenge inn i benkeplate, vegg og konstruksjon. Uisolert avtrekk kan gi kondens og fuktskader.

Konsekvens:

Det må påberegnes noe påkostninger og vedlikehold.

11.2 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012

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.

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra 2012. Todelt rett kjøkkeninnredning. Slette fronter med struktur på over og underskap. Takhøye overskap. Sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integreerte hvitevarer. Avtrekksvifte ført over yttertak. Komfyrvakt. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap. En del av innredningen på vegg mot bad. En del av innredningen på vegg mot stue. Et høyskap med ett skap og benkeplate mot yttervegg og stue.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2012 med normale bruksmerker. Noe justering av dører må påberegnes. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1990-tall/2012/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc 1. etg fra 1990-tall. Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken 1. etg fra 2012. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/kjøkken i kjeller fra 2022. Gulvmonterte wc på begge bad. Opplegg for vaskemaskin på begge bad. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser på bad i kjeller. Avløpsrør av PVC med stakeluke i vaskekjeller. Vaskekjeller har opplegg for vaskemaskin. Vaskekjeller har 200 L varmtvannsbereder fra 2006 med stive rør og stikkontakt, umerket hovedstoppekran, stoppekran til utekran. Utekran. Offentlig VA.

Merknader: Boligen har både nyere og noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Utekran er ikke frostsikret. Sanitær- og vanninstallasjoner på bad 1. etg fornyes ved reovering av våtrom. Det bør installeres vannstoppesystem blant annet i kjøkkenbenker. Hovedstoppekran bør merkes. Nyere avløpsrør av PVC er sammenkoblet med avløpsrør fra byggeår. Armatur på kjøkken i kjeller lekker. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner består av både eldre og nyere deler. Eldre bunnledninger og sluk fra byggeår er kombinert med nyere PVC-rør, og det er registrert lekkasje fra armatur i kjeller.

Risiko:

Eldre rør og overganger kan gi økt risiko for lekkasje. Utekran uten frostsikring kan gi frostskafer. Manglende merking av stoppekran kan forsinke avstenging ved lekkasje.

Konsekvens:

Det kan oppstå behov for påkostninger og vedlikehold.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2006 med stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv mot grunn og har sluk i gulv med stort lokalt fall.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i noen vinduer. Avtrekk til yttervegg på kjøkken og bad i kjeller. Avtrekk til yttervegg på bad 1.etg, avtrekk over yttertak på kjøkken 1.etg.

Merknader: Avtrekk over yttertak er kondensutsatt. Luftehatter over yttertak har ikke kondensfanger og rør på loft er ikke isolert. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger på begge plan der det er mulig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak:

Avtrekk over yttertak uten kondensfanger, og uisolerte rør på loft gir kondensutsatte forhold. Begrenset tilluft via ventiler i yttervegger.

Risiko:

Kondens kan gi fuktpåvirkning i rør og takkonstruksjon. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og dårlig inneklime.

Konsekvens:

Inneklime kan bli svekket ved endret bruk.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje, men carport oppsatt av selger selv. Gulvareal på ca 16 m². Plasstøpt betonggulv på grunn. Ringmur og støttemur av granittblokk. Konstruksjon av bindingsverk med liggende trepanel og vegg i brystningshøyde med trepanel i 45 grader. Takkonstruksjon av limtre og plassbygget sperretak. Flat takkonstruksjon med taktro av kryssfiner, teknet med papp.

Merknader: Carport tilstandsvurderes ikke. Bygningen må befares av kjøper selv. Carporten står oppført inn mot kommunal vei og er ikke omsøkt. Det mangler rekkverk på støttemur som er del av vegg på carport med fallhøyde på ca 1,6 m.

Årsak:

Carport er ikke tilstandsvurdert og er oppført uten søknad. Manglende rekkverk på støttemur gir manglende sikring ved fallkant.

Risiko:

Manglende rekkverk gir økt risiko for fall.

Konsekvens:

Konstruksjon oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå. Det kan oppstå behov for utbedring og avklaring mot myndigheter.

Anbefalte tiltak:

Carport og støttemur bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av rekkverk og avklaring av godkjenning med relevante myndigheter.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1963

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2010 til 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg fra byggeår. Renoverert i perioden 2010 til 2022. 2 stk sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskekjeller/teknisk rom. To separate målere til plan 1 og kjeller. Etablert kurs til varmepumpe i 2022.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både ujordet og jordet stikkontakter. Noe bruk av skjøteledninger. Noe ledninger i kjeller som ikke er festet mot gulvlist. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskaade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkurent. Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1963. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Drenering og kjellerkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av drenering, tiltak mot fukt i vegger og vurdering av bruk av rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og detaljer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold og utskifting av kledning, etterisolering, forbedring av lufting og tiltak for å redusere fuktbelastning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av lufting, oppfølging av svanker og utbedring av hengende konstruksjon over kjellerdør. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av takstein, kontroll av gjennomføringer og etterfesting av spiker samt utbedring av beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft og takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedring av lufting, isolering av rør, opprydding i isolasjon og tilrettelegging for bedre inspeksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasse og konstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av overflater, utbedring av bjelkelag og etablering av rekkverk og sikringstiltak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og ildsted bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av avstand til brennbart materiale og justering av pipehøyde. Eventuelle forhold følges opp av feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Konstruksjon og bruksendring bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av nødvendige brann- og lydskiller samt avklaring mot relevante myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.1	Boder (kjøkken, stue, sov). Veggene og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Kjeller og bruksendring bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak mot fukt, vurdering av konstruksjon og avklaring mot myndigheter ved eventuell godkjenning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.2	Boder (kjøkken, stue, sov). Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Kjeller bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak mot fukt og avklaring av bruksendring mot myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.3	Boder (kjøkken, stue, sov). Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.3. Anbefalte tiltak: Kjeller og konstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak mot fukt, forbedret ventilasjon og etablering av flere ventiler i yttervegger der det er mulig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.2.1	Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes renovering av våtrommet samt utbedring av elektriske installasjoner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkken og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av lekkasje på armatur, ferdigstillelse av detaljer, isolering av avtrekk og etablering av vannstoppesystem. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitæranlegg bør vurderes av autorisert rørlegger. Det kan vurderes utbedring av lekkasje, merking av hovedstoppekran, etablering av vannstoppesystem og oppfølging av eldre rørinstallasjoner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes isolering av rør, montering av kondensfanger og etablering av flere ventiler i yttervegger der det er mulig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.4. Anbefalte tiltak: Støttemur og carport bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av rekkverk og avklaring mot relevante myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer og dører bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utskifting av eldre vinduer, utbedring av detaljer ved nyere innsetninger samt justering og vedlikehold av dører og beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tettesjikt, kontroll av elektriske installasjoner og avklaring av bruksendring mot myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fallforhold, etablering av oppkant ved dørterskel og tetting rundt sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tettesjikt, rørgjennomføringer og elektriske installasjoner samt fremskaffelse av dokumentasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.2	Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel og fallforhold eller totalrenovering av våtrommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Bad/WC/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel og totalrenovering av våtrommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.