

Enebolig m/garasje
Brinken 13
3960 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 05/11/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 425
Hjemmelshaver:	Jo Halvor Kaasa og Lise Boyesen Kaasa
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	886 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	26 508,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Jo Halvor Kaasa og Lise Boyesen Kaasa
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og blomster. Stein og gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som delvis preget av egeninnsats og manglende fagmessig utførelse på enkelte områder. Det ble avdekket løsninger som ikke er utført i henhold til forskrifter, og enkelte forhold vurderes å kreve strakstiltak for å ivareta sikkerhet og funksjon. Tilstanden tilsier behov for oppfølging og eventuelle utbedringer for å bringe boligens utførelse i samsvar gjeldende byggeforskrifter. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vedovn i stue og tilbygg i 1. etasje.

Varmekabler på begge bad, gang, tre soverom og hobbyrom.

Panelovn på kjøkken og soverom i 1. etasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,2m på kjøkken, 2,31m på bad og stue, 2,35m i gang, kontor og hobbyrom, 2,4-2,42m i bodene, 2,42m i vaskekjeller, 2,43m i entré.

1. etasje: 2,31m på bad, 2,37m i stue, 2,38m på to soverom, 2,39m på kjøkken, 2,48-3,65m i peisstue, 2,43m i bod/wc-rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvittering på nye vinduer i 1. etasje.

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montering av deksler i sikringsskap.

Det ble fremlagt godkjent søknad om oppføring av bod.

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

Underetasje: Støpt dekke i to boder og vaskekjeller, flis i entré og gang, gulvbelegg på bad, laminat på hobbyrom, parkett i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, laminat på kjøkken, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Respatexplater på bad, malt mur i hobbyrom, trepanel og smartpanel i entré og trappeløp, tapet i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, smartpanel i stue/spisestue, malt mur og trepanel i peisstue, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Trepanel i entré og gang, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Trepanel i peisstue, ett soverom og syrom, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Teglsteinspipe i underetasjen er kledd igjen på to av fire sider, noe som er i strid med brannkrav. Pipeløp av tegl skal ikke tildekkes på mer enn én side for å sikre nødvendig inspeksjon, lufting og brannsikkerhet. Tildekking utover dette kan medføre økt fare for varmgang og i verste fall brann. Det må etableres frie sideflater i henhold til kravene.

Det ble avdekket at strømtilførsel til fyrhus er etablert via skjøteledning fra utebod. Løsningen er ikke forskriftsmessig og utgjør både brann- og sikkerhetsrisiko. Skjøteledninger er ikke beregnet for permanent strømforsyning og kan føre til overbelastning eller varmgang over tid. Det må etableres fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskrifter, eller tilbakeføres uten strømtilførsel.

Det ble avdekket spor etter maur i underetasjen, blant annet rundt sluk og ved konstruksjonen bak stoppekranen. Forekomsten tyder på at det kan være aktivitet i eller nær konstruksjonen, og dette bør følges opp. Maur kan over tid medføre skader på trekonstruksjoner dersom de etablerer reir i fuktutsatte områder. Det anbefales å lokalisere og fjerne årsaken, sikre tilstrekkelig uttørring av området og eventuelt engasjere skadedyrfirma for videre vurdering og tiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2007- Bygd utebod.
 - 2011- Satt inn ny skyvedør i stue i 1. etasje, samt byttet vinduer i hele etasjen for uten ett i tilbygg.
 - 2014- Bygd lysthus.
 - Satt inn ny terrassedør.
 - 2021- Satt inn nye vinduer i bod i underetasje.
 - 2021- Montert varmepumpe.
 - 2021- Montert ny vedovn i stue og tilbygg i 1. etasje.
 - 2023- Byttet innmat i sikringsskap.
 - 2024- Etterisolert vegg mellom tilbygg og 1. etasje.
-

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	123 m2			61 m2	106 m2	17 m2
1. etasje	138 m2			27 m2	138 m2	
Garasje		47 m2				47 m2
Frittstående bod		12 m2				12 m2
Fyrhus		10 m2				10 m2
Utebod		10 m2				10 m2
SUM BYGNING	261 m2	79 m2		88 m2	244 m2	96 m2
SUM BRA	340 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Entré, gang, kontor, bad, hobbyrom, tre boder og kjøkken/stue.

1. etasje: Entré, to soverom, hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, peisstue, syrom og bod/wc-rom.

BRA-e:

Garasje, fyrhus, frittstående bod og utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Taksmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 47 m2.

Garasjen er oppført på støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger er pusset med murpuss. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med drivhus og gjerde.

To isolerte leddporter.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i noe redusert teknisk stand. Det ble registrert setningsskader i grunnmur og fundament, tegn til kapillæroppsug fra betong, samt avskalling av maling på flere flater. Skadene indikerer fuktpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen, som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning av materialene. Det anbefales å utbedre skadene, sikre grunnmur for kapillæroppsug og overflatebehandle på nytt for å beskytte konstruksjonen mot videre fuktbelastning.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

05/11/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i boligen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering trolig fra ombygging, 1991.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur ved kontroll med fuktindikator. Målingen viser kun et øyeblikksbilde, men dreneringen har passert forventet levetid, samt mangler utvendig toppliste. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og redusert funksjon over tid. Det anbefales jevnlig overvåkning, eventuelt vurdering av utskifting for å sikre tilfredsstillende drenering.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier ved grunnmur, drenering har passert forventet levetid og mangler toppliste.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall mot konstruksjonen på nordvestvendt side av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det ble observert lokale råteskader på deler av ytterkledningen, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid.

Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Det ble avdekket omfattende områder med fukt- og råteskader, samt solsprekker og slitasje som tyder på langvarig nedbrytning av treverket. Skadene er av et omfang som tilsier at store deler av kledningen må påregnes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende beskyttelse og funksjon. Manglende lufting i underkant forverrer uttørkingsforholdene og øker risikoen for videre råtespredning.

TG3 vurderes grunnet slitasje og lokale råteskader, manglende lufting i underkant av kledning.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2005 og 2011.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992 og 1978.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Eldre vinduer og dører vil ha redusert energieffektivitet, høyere varmetap og økt risiko for trekk, kondens og slitasje over tid. Eldre vinduer og dører bør på sikt vurderes utskiftet for å forbedre komfort og energieffektivitet.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1992.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1978.

Terrassedør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Trange innvendige dører kan påvirke brukervennlighet. Innvendige dører bør justeres for bedre funksjon.

TG2 vurderes grunnet eldre vinduer og terrassedør har passert forventet levetid. Noe trange innvendige dører.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1978

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og vurderes å være i forventet stand ut fra alder og visuell kontroll fra bakkeplan. Det ble registrert begroing, mose og slitasje, samt rustdannelse og skader på deler av beslag. Det mangler også snøfangere. Dette øker risikoen for vanninntrenging, frostspreng, redusert levetid på tekkingen og fare for snø- og isras fra taket. Det ble ikke observert sprukne takstein, men dette kan ikke utelukkes uten nærmere inspeksjon. Taket bør rengjøres for mose og begroing, skadede beslag bør skiftes ut, og snøfangere bør monteres. Videre oppfølging anbefales for å vurdere behov for vedlikehold eller utskifting.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

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

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt terrasse over garasje på 61 m²

Støpt dekke med rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,85m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble registrert avskalling i betongdekket samt begroing av mose. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko ved fall, mens avskalling og mosevekst kan føre til vanninntrenging, frostspreng og videre nedbrytning av betongen. Rekkverket bør forhøyes til forskriftsmessig høyde, og terrassen bør rengjøres og utbedres der betongen er skadet for å hindre ytterligere forringelse.

Nordøstvendt terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på 27 m².

Støpt dekke med rekkverk av smijern. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,87m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble registrert noe rustdannelse på rekkverket. For lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko ved fall, og rust kan over tid svekke stålets bæreevne og forkorte levetiden. Rekkverket bør forhøyes til forskriftsmessig høyde og rustbehandles for å hindre videre korrosjon.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, avskalling i betong, mosevekst og rust på smijern.

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt gips i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Det ble registrert at våtromsplatene er noe løse, har svellinger i skjøtene, mangler beskyttelse i underkant og ikke er tilstrekkelig festet. Det ble også observert slitasje på innredningen. Manglende feste og svellinger i platene øker risikoen for fuktopptak bak platene og kan på sikt føre til skjulte fuktskader.

Våtromsplatene har passert forventet levetid. For å oppnå forskriftsmessig tetthet og sikker fuktsikring må badet og platene påregnes utskiftet i sin helhet.

TG3 vurderes grunnet løse og svellende våtromsplater, manglende beskyttelse i underkant og slitt innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 8mm fall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje og belegget har passert forventet levetid. Gulvbelegget bør på sikt skiftes ut for å sikre god tetthet og ivareta våtrommets funksjon.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder.

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

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

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

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er ikke tilstrekkelig. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer må fornyes.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tetting rundt avløp til servant, som utgjør brudd på tettesjikt.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Badekar.

- Dusjkabinett.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble registrert sprekke i flis samt bomlyd under flere fliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

TG2 vurderes grunnet sprekke i flis og bom under flere fliser.

Merknader:

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 8mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår imidlertid i dårlig stand, med sprekker og bom under store deler av flislaget samt sprekker i fugene. Dette tyder på at flis og festemasse har løsnet fra underlaget, noe som reduserer tetthet og øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. For å unngå videre svekkelse og fuktskader må gulvflisene og underliggende tettesjikt skiftes ut. Badet bør påregnes rehabilitert for å oppnå tilfredsstillende tetthet og varig funksjon.

TG3 vurderes grunnet sprekker og bom under store deler av flis og fuger.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.



- Membranen er fra ukjent.
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet fremstår som oppført på egeninnsats med ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, der klemringen er løs, og det ble ikke observert synlig slukmansjett. Løs klemring, manglende mansjett og tegn til egeninnsatsarbeid gir økt risiko for feil utførelse og lekkasje.

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

Hulltaking og fuktmåling ble utført i tilstøtende vegg mot våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Målingen viste 14,3 vekt% i trefuktighet, som ligger i øvre sjikt av akseptable verdier.

Badet vurderes å ha usikker teknisk utførelse og utilstrekkelig tetting rundt sluk. For å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og forskriftsmessig utførelse må badet påregnes renovering.

TG3 vurderes grunnet løs klemring, ingen synlig slukmansjett, samt brudd på tettesjikt rundt sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken underetasje

TG 2 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

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

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

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

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

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, uten mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Kjøkkenet vurderes imidlertid å ha passert deler av sin forventede levetid, og enkelte komponenter vil ha behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:

8.2 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 1978

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

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

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

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

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

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

Innredningen fremstår i normalt god stand uten mekaniske skader eller vesentlig slitasje. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det bemerkes imidlertid løs ventilator, som kan medføre redusert funksjon over tid. For å opprettholde funksjon og sikker drift bør ventilatoren festes forsvarlig, og innredningen bør på sikt påregnes utskiftet grunnet alder.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kontor

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning, med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. For å redusere risikoen bør veggene holdes under oppfølging, og det anbefales å sikre god ventilasjon.

TG2 vurderes grunnet utforede vegger under terreng med normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

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 tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 20,2 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst. For å redusere risikoen bør drenering/kapillær oppsug eller utbedring av fuktsperre vurderes. Videre oppfølging anbefales for å sikre at fuktverdiene stabiliseres.

Rommet har tilfredsstillende ventilasjon gjennom ventiler plassert både i vegger og vindu.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlektede vegger under terreng.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
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 tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert bak kjøkkeninnredningen i underetasjen og stenger ikke vannet tilstrekkelig.

Vannrør består av eldre kobberrør, mens avløpsrør er av PVC. Det ble registrert korrosjon, salt- og kalkutslag samt fuktskjolder rundt vannrør. Anlegget har passert forventet levetid og viser tegn til slitasje og begynnende lekkasjerisiko.

Utilstrekkelig funksjon på stoppekran og synlige korrosjonsskader øker faren for vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Røranlegget bør skiftes ut i sin helhet, og det bør etableres ny, lett tilgjengelig og fungerende stoppekran.

TG2 vurderes grunnet stoppekran fungerer ikke tilfredsstillende. Eldre kobberrør med korrosjon, salt-/kalkutslag og fuktskjolder.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2022. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Det står en frittstående parafintank i bod som er frakoblet. Hjemmelshaver opplyser at tanken er lekkasjesikret, men ikke tømt. Det er synlig lufting opp langs terrassen. Selv om tanken er frakoblet, innebærer resterende parafin en potensiell risiko for lekkasje og forurensning av grunn dersom tanken ikke tømmes og fjernes på forskriftsmessig måte.

TG2 vurderes grunnet parafintank i bod som ikke er tømt.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, men avtrekksviftene er gamle. Det observeres luftespalte i underkant av dørbladene.
Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Ventilasjonen vurderes å fungere, men eldre vifter har begrenset kapasitet og kan gi redusert luftutskifting over tid. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere innelima dersom anlegget ikke vedlikeholdes eller oppgraderes.

Det anbefales å skifte ut eldre avtrekksvifter og kontrollere at tilluftsventilene er åpne og fungerer som tiltenkt for å sikre god luftkvalitet og tilstrekkelig ventilering.

TG2 vurderes grunnet eldre mekaniske avtrekksvifter på begge bad.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

To sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang og entré i 1. etasje med 17 og 7 kurser iht oversikt.

Det ble avdekket løs og åpen elektrisk ledning på tiltenkt WC-rom/bod, samt at ledninger bak vegg på kontor ikke er trukket i trekkerør og ligger løst. Dette er i strid med krav til forskriftsmessig utførelse av elektriske installasjoner og kan medføre økt risiko for elektrisk støt eller brann. For å ivareta sikkerheten må forholdene utbedres av autorisert elektroinstallatør.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det ble fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse på bolig og tilbygg. Det fremgår av tegningene at vegg mellom to soverom og kjøkken i underetasjen er revet for å utvide stue/kjøkken. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Støysone:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Forhøyede fuktverdier ved grunnmur, drenering har passert forventet levetid og mangler topplst. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging og redusert funksjon/levetid. Tiltak: Bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende drenering.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Eldre vinduer og terrassedør har passert forventet levetid, samt noe trange innvendige dører. Konsekvens: Redusert isoleringsevne og komfort, økt varmetap, mulig trekk. Tiltak: Vurder utskifting av eldre vinduer/dører. Juster trange dører.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Begroing, mose, rust på beslag og manglende snøfangere. Konsekvens: Risiko for vanninntrenging, redusert levetid og fare for snø- og isras. Tiltak: Rengjør taket, skift ut skadde beslag, monter snøfangere og følg opp videre vedlikehold.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: For lave rekkverk (0,85 m og 0,87 m), avskalling i betong, mosevekst og rust på smijern. Konsekvens: Økt fallrisiko og fare for videre nedbrytning og svekkelse av materialer. Tiltak: Hev rekkverk til forskriftsmessig høyde, rengjør og utbedre betongdekket, og rustbehandle smijernsrekkverk.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Merknad: Tilstrekkelig fall mot sluk, men gulvbelegg har passert forventet levetid. Konsekvens: Redusert funksjon og fuktsikkerhet over tid. Tiltak: Vurder utskifting av gulvbelegg for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Sprekk i flis og bom under flere fliser. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Utbedre eller påregn renovering av veggflater for å oppnå tilfredsstillende tetthet.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	Merknad: Eldre innredning. Konsekvens: Redusert funksjon og levetid over tid. Tiltak: Vurder vedlikehold eller utskifting av innredning på sikt.
8.2	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Merknad: Løs ventilator og eldre innredning. Konsekvens: Risiko for redusert funksjon og løs innfesting over tid. Tiltak: Fest ventilatoren forsvarlig og vurder utskifting av innredning på sikt.
9.1.1	Kontor Veggene og himlingens overflater
	Merknad: Utførede vegger under terreng med normal bruksslitasje. Konsekvens: Risiko for fuktinnsig og kondens mot grunnmur som kan gi skjulte skader. Tiltak: Følg opp veggene jevnlig og sørg for god ventilasjon og fuktsikring.
9.1.3	Kontor Fuktmåling og ventilasjon
	Merknad: Fuktmåling på 20,2 vekt% i utlektet vegg under terreng. Konsekvens: Økt risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst. Tiltak: Kartlegg årsak, vurder tiltak som bedre ventilasjon eller drenering, og følg opp fuktverdiene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran fungerer ikke tilfredsstillende. Eldre kobberrør med korrosjon, salt-/kalkutslag og fuktskjolder. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje, vannskader og vanskeligheter ved stenging av vann. Tiltak: Etabler ny, lett tilgjengelig stoppekrane og skift ut hele røranlegget.
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Parafintank i bod som ikke er tømt. Konsekvens: Risiko for lekkasje og forurensning av grunn. Tiltak: Tanken bør tømmes og fjernes etter gjeldende miljøforskrifter.
10.5	Ventilasjon

Merknad: Eldre mekaniske avtrekksvifter på begge bad.

Konsekvens: Redusert luftutskifting og risiko for fukt og dårlig inneklima.

Tiltak: Skift ut gamle avtrekksvifter og kontroller funksjon på tilluftsventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	Merknad: Omfattende fukt- og råteskader, solsprekker og manglende lufting i underkant av kledningen. Konsekvens: Redusert uttørkingsevne, økt risiko for videre råtespredning og svekket konstruksjon. Tiltak: Utskifting av store deler av kledningen og etablering av tilfredsstillende lufting i underkant for å bedre uttørking.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Løse og svellende våtromsplater, manglende beskyttelse i underkant og slitt innredning. Konsekvens: Økt risiko for fuktopptak og skjulte fuktskader bak platene. Tiltak: Badet og platene bør påregnes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ingen synlig belegg under klemring og utilstrekkelig tetting ved rørgjennomføringer. Konsekvens: Brudd på tettesjikt med risiko for fuktinntrenging i konstruksjon. Tiltak: Forny tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og påregn totalrenovering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Sprekker og bom under store deler av flis og fuger. Konsekvens: Redusert tetthet og økt risiko for fuktskader. Tiltak: Skift ut flis og tettesjikt, badet bør påregnes rehabilitert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Løs klemring, ingen synlig slukmansjett, samt brudd på tettesjikt rundt sluk. Konsekvens: Usikker utførelse og økt risiko for lekkasje og fuktskader. Tiltak: Badet må totalrenoveres og utføres etter gjeldende forskriftskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-