



Tilstandsrapport for bolig  
Østlia Sør 3  
2440 Engerdal



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Søndre Lillebo**

Dato: 09/01/2025

Knettmovegen 8  
Nybergsund 2422  
92826392  
sondre@bmsl.no



Byggmester  
Søndre Lillebo AS



*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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:15, Bnr: 119
<b>Hjemmelshaver:</b>	Svein Ove Nordsveen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	886 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
<b>Vann:</b>	Tilknyttet offentlig vannverk.
<b>Avløp:</b>	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert for boligformål.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Forsikret i Gjensidige forsikring.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Byggeår:</b>	Ca. 1973

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	06.01.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Boligen hadde på befaringsdagen mye inventar, og alle overflater ble ikke fullstendig kontrollert. På befaringsdagen var det snø rundt boligen, samt på taket og på uteområdet.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Svein Ove Nordsveen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Leietaker.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

**OM TOMTEN:**

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av bolig.

**Radon:**

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført på kjellervegger og ringmur av lettklinkerblokker. Støpt plate mot grunn på ca. halve arealet av kjelleren. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes noe arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

**ANNET:****Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i entré, bad og kjellerrom mot øst. Frittstående panelovner på soverom på befaringsdagen.

Luft-til-luft varmepumpe i stue/ spisestue.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

**Romhøyde:**

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje: Ca. 2440 mm - 2120 mm i entré og bod. Ca. 2420 mm i øvrige rom.

Kjeller: Ca. 1910 mm i kjellerrom mot vest. Ca. 2120 mm i kjellerrom mot øst.

**Avvik på gulv:**

Alle rom med nok tilgjengelig gulvareal er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

- Største registrerte retningsavvik per rom i 1. etasje ble målt til 11 mm avvik i stue/ spisestue.

Entré, bod, soverom mot nordvest og kjeller er ikke kontrollert.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt fra megler:

- Opprinnelige tegninger, dater den 05.04.1972.
- Ferdigattest, datert den 18.01.1973.
- Kommunale opplysninger om vann- og avløp.
- Reguleringsplankart.
- Planoplysninger.
- Tilsynsrapport fra brannforebygger, datert den 04.02.2021.

Det er fremlagt samsvarserklæringer fra hjemmelshaver for følgende arbeider:

- Montering av varmekabel på vannledning og test av jordfeilbryter, datert den 04.01.2019.
- Montert luft-til-luft varmepumpe og ny kurs, datert den 13.03.2019.
- Montert stikkontakt for vaskemaskin, datert den 15.05.2019.
- Byttet varmeovn på bad, datert den 23.04.2021.
- Satt opp en ekstra stikk mellom tv og kommode, datert den 02.12.2019.

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

Kjeller: Betonggulv i rom mot vest. Jordgulv i rom mot øst.

1. etasje: Belegg på bad. Tregulv i entré og bod. Laminat på øvrig gulvoverflate.

**- Merknader:**

Fuktskadet tregulv ved ytterdør i entré. På befaringsdagen ble det målt skadelig høye fuktverdier.

Knirk i gulv med laminat, spesielt utenfor kjøkken. Listverk dekker ikke mellomrom mellom vegg og gulv på soverom mot nordøst.

Tregulv har generelt en del bruksslitasje. Riper og hakk i overflater forekommer.

**Vegger:**

Kjeller: Pussede veggoverflater i rom mot vest. Øvrig kjeller med upussede lettklinkervegger.

1. etasje: Baderomsplater og trepanel på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater.

**- Merknader:**

Overflater med trepanel fremstår som i normalt god stand, riper og hakk forekommer.

Enkelte riss i pussede overflater i kjeller forekommer. Noe sprekkdannelse i vegger av lettklinkerblokker i kjellerrom mot øst.

**Himling:**

Kjeller: Trepanel.

1. etasje: Trepanel.

**- Merknader:**

Himlingene har normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

Himling i kjellerrom mot øst, har noe fuktskjolder mot yttervegger.

**Innerdører:**

Kjeller: Plassbygget innerdør.

1. etasje: Finerte innerdører, og innerdører i tre.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning.

Mindre justeringsbehov på innerdør til lite soverom og til bad. Mindre lokal skade på dørblad til bod.

**Forbehold ved overflater:**

Boligen hadde på befaringsdagen mye inventar, og store deler av gulv- og veggarealet var ikke tilgjengelig for kontroll. Andre avvik kan forekomme.

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

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett.

- Gulvmontert toalett.

- Speil på vegg med lysarmatur.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Naturlig ventilasjon via veggventil og ventil i himling.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Mindre bruksmerker forekommer.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 1995- Ny kjøkkeninnredning.

Ca. 2003- Nye baderomsplater på bad.

Ca. 2003- Skiftet vinduer på stue, soverom, bad og kjøkken.

Ca. 2013- Nytt yttertak.

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller		56 m <sup>2</sup>				56 m <sup>2</sup>
1. etasje	67 m <sup>2</sup>			21 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	67 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>		21 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
SUM BRA	123 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, bod, stue/ spisestue, kjøkken, bad og to soverom.

**BRA-e:**

Boder i kjelleretasjen.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.  
 Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

**GARASJE / UTHUS:**

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sondre Lillebo**

Bygg-/ tømremester og takstmann

---

09/01/2025



Sondre Lillebo

## 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av kjellervegger av lettklinkerblokker. Ringmur og krypekjeller under entré og bod.

Fundament under kjellervegger av betong.

**Merknader:** Det ble påvist noe riss/ sprekker i grunnmuren, dette anbefales utbedres. Det anbefales at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

I kjellerrom mot øst er det jordgulv, og det kan se ut til at gulvet er blitt fjernet for å høyne romhøyden. På befaringsdagen var deler av fundamentet til kjellerveggene mot øst ikke understøttet av terrenget. Det anbefales at fundamentet understøttes og sikres for at ikke mer av terrenget under fundamentet raser vekk. Dette er viktig for å unngå setningsskader i boligen.

Drenering:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering av kjelleren siden byggeår.

Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

På befaringsdagen ble det påvist saltutslag og fuktskjolder på kjellervegger. Saltutslag og fuktskjolder er indikasjoner på sviktende drenering.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Bilde viser liten understøttelse av fundamenter for grunnmur.



### TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Boligen har krypekjeller under entré og bod.

Krypekjelleren er kontrollert via luke fra bod, og fra lufterventil i kjeller.

Krypekjelleren har en høyde på ca. 450 mm mellom terreng og bjelkelag. Påvist dampspærre mot grunn.



**Merknader:** Fra ventil i kjeller og fra luke i bod, ble det påvist tegn på høy fuktbelastning og fuktskjolder på treverket under bjelkelaget. Ventiler var på befaringdagen tettet igjen, og ventilasjonsmuligheten er begrenset.

Ved fuktmåling i tilgjengelig treverk, ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Fuktbelastning i treverk over tid vil resultere i råteskader, som kan være utfordrende og kostbare å utbedre.

På grunn av høy fuktbelastning i krypekjelleren har stubbloftsbord under bjelkelag fått deformasjoner, noe som gjør at isolasjonstykkelsen og tettheten blir redusert. Det anbefales at stubbloftsbord fjernes, og erstattes med nye bord eller annen tetting.

Det anbefales at ventiler i ringmuren holdes åpne hele året, og det bør vurderes om det må etableres mekanisk avfukting av krypekjelleren.

Det kan med fordel etableres en inspeksjonsluke fra kjelleren så man kan få bedre oversikt over hele krypekjelleren.

Bilde er tatt fra lufteventil i kjeller.



## TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren mot oppstillingsplass for bil mot øst.

**Merknader:** Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres mot øst. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Bilde er tatt av østfasaden av boligen.



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

**Merknader:** Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da boligen ble oppført. Manglende lufting bak ytterkledning kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader.

Ved stikkprøver av ble det påvist tettingen mellom over- og underligger i nedkant av ytterkledningen, for å ikke gi tilkomst for mus og andre skadedyr.

Ytterkledningen har en del sprekkdannelse i nedkant, og behov for vedlikehold.

Ytterkledning mot vest har en del lokale skader.

Om ytterkledningen ikke er blitt skiftet fra byggeår, har den utgått forventet levetid, og det må påregnes at ytterkledningen skiftes ut i nær fremtid.

Bilde viser lokale skader på ytterkledning mot vest.



### 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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har flere vinduer som er skiftet etter byggeår, øvrige vinduer er sannsynligvis fra byggeår.

Utskiftede vinduer er med to-lags glass. Øvrige vinduer har enkle glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med glassfelt, ukjent produksjonsår.

Inngangsdør til kjeller med glassfelt med enkelt glass, sannsynligvis fra byggeår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

**Merknader:****Vinduer:**

Vinduer fra byggeår har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Det ble påvist et vindu i bod med sprekk i glasset.

Vindu i kjellerrom mot øst var på befaringsdagen belagt med is, og lot seg ikke funksjonsteste.

På befaringsdagen hadde flere vinduer i 1. etasje stor innvendig fuktbelastning fra begrenset ventilasjon av boligen. Vinduene var fuktige, og hadde tegn på mugg og soppdannelser. På grunn av stor fuktbelastning kunne ikke vindu på soverom mot nordvest åpnes. Vindu på soverom mot nordøst, bad, kjøkken og ett vindu på stue/ spisestue har større justeringsbehov.

Vinduer fra byggeår har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. På befaringsdagen var vinduene tildekket med konens på innside, noe som vanskeliggjør kontroll for punkterte glass.

Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant på flere vinduer. Det anbefales at det etableres en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett.

**Ytterdører:**

Inngangsdør til 1. etasje og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker.

Inngangsdør til kjeller har større skade, utgått forventet levetid, og bør skiftes ut.

Bilde viser vindu på bod med sprekk i glass.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket fra takstige, og fra inne på kaldloftet.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Takkonstruksjonen luftes via luftespalter i takutstikk. Spaltene for lufting vurderes som ikke tilfredsstillende da disse er smale, og det ikke er montert netting. Det anbefales at spaltene utvides, og det monteres netting.

Fra inne på kaldloftet kunne det ikke påvises noe lufting av takkonstruksjon over entré og bod, da isolasjonen ser ut til å være montert tett i mot taktro.

Det anbefales at det monteres ventiler i gavlvegger for å bedre ventilasjonen av takkonstruksjon.

Ikke tilfredsstillende lufting/ ventilasjon kan resultere i fukt og råteskader på loft/ takkonstruksjon.

Vindskier har vedlikeholdsbehov, og det ble påvist mindre råteskade i vindskie mot sør.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder i taktro rundt luftehatt. Ved fuktmåling ble det påvist skadelig høye fuktverdier i taktro. Fukt i taktro kan oppstå enten fra en utvendig lekkasje, eller på grunn av kondens problematikk fra utette gjennomføringer mellom kaldloft og 1. etasje. Det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser.

Bilde viser fuktmåling i taktro ved luftehatt.



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

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket ved takstige. Takshingel var på befaringsdagen tildekket med snø og lot seg ikke kontrollere.

Hjemmelshaver opplyser at yttertaket er montert i 2013.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i metall.

Takstige opp til skorstein.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

### Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

På befaringsdagen var yttertaket tildekket med snø, og tettesjiktet kunne ikke kontrolleres. Yttertaket anbefales ytterligere kontrollert da snøen er borte.

Etter opplysning fra hjemmelshaver er yttertaket ca. 12 år.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Skorstein har mindre riss og små skader over tak. Det anbefales at det monteres ett heldekkende beslag over skorstein.

Takrenner og beslag på tak:

På befaringsdagen ble det påvist flere frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut.

Flere nedløpsrør fører takvann til dreneringsrør i bakken. Det er ikke kjent hvor utløp fra dreneringsrør er plassert. Det anbefales at dreneringsrør spyles/ renses for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann, og for å unngå fuktskader på kjeller og grunnmur.

Bilde viser eksempel på nedløp med frostspreng.



## 5. Loft

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele boligen forutenom over entré og bod. Kaldloftet er tilgjengelig via luke i gavlvegg mot sør.

Loftet ble innvendig kontrollert på befaringdagen.

**Merknader:** Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se punkt om takkonstruksjon og taktekingen.

Det er viktig å merke seg at kaldloftet/ takkonstruksjonen er av eldre dato og ikke tilfredsstillende dagens byggeskikk. Kaldloftet fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Generelt bør kaldloft jevnlig kontrolleres for lekkasjer/kondensproblemer og utettheter.

Det ble på befaringdagen påvist noe museekskremer opp på kaldloftet.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 m<sup>2</sup>, og terrasse mot sør og vest på ca. 19 m<sup>2</sup>.

Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående og liggende rekkverksbord.

Terrassene var på befaringdagen tildekket med snø, overflatene er dermed ikke kontrollert.

**Merknader:** Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav på terrasser og i trapper. Målt rekkverkshøyde på terrasser, var på 800 mm ved inngang, og 700 mm på terrasse mot sør og vest. Minste rekkverkshøyde etter dagens krav er 1000 mm. Mellomrom mellom liggende rekkverksbord er også for stor etter dagens krav.



## 7. Våtrom

## 7.1 Bad

## 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fukt skader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av baderomsplater og trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Hjemmelshaver opplyser at baderomsplater sannsynligvis er i fra ca. 2003.

**Merknader:** Overflatene fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er plassert et vindu der. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjveggene erstattes med annen åpen dusjløsning.

Bilde viser vindu i våtsonen til dusj.



### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert.

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.

Overflate av belegget med oppbrett på vegger.

**Merknader:** På befaringsdagen ble det påvist fall mot sluk på hele gulvet.

I overgang mellom gulv og vegg under servant, ble det påvist sprekker/ utettheter i gulvbelegget. Gulvbelegget i våtrommet kan ikke lengre ansees som vanntett.

Bilde viser skade i gulvbelegg.



### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent/ 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegg på gulv med oppbrett på vegger, og baderomsplater på vegger i våtsonen.

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

**Merknader:** Det er ikke kjent når gulvbelegget er montert, men det antas at gulvbelegget er vesentlig eldre en baderomsplater som ble montert i ca. 2003.

Under servanttinnredning kan man se at det tidligere har vært baderoms tapet eller vinylbelegg som baderomsplater er montert over.

På grunn av påviste skader i gulvbelegget kan ikke gulvbelegget ansees som vanntett lengre, og våtrommet bør benyttes med forsiktighet. Montering av tett dusjkabinett vil redusere belastningen på gulvbelegget, men ikke lukke avviket.

Det ble boret hull fra undersiden i nærheten av sluket. Det kunne ikke påvises noe fukt der hullboring ble utført. Det ble også søkt etter fukt på overflater av gulvbelegg og baderomsplater, uten at det ble påvist noe tegn til fuktskader.

Forventet levetid på tettesjikt er utløpt, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Bilde viser fuktmåling i gulvkonstruksjonen under våtrommet.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/ frysenskap.

Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Kjøkkeninnredning er opplyst fra 1995.

**Merknader:** Innredningen fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Benkeplate har en del bruksslitasje og merker etter fuktbelastning. Enkelte håndtak til skapdører manglet på befaringsdagen.

Gulv fremfor oppvaskkum har tegn på tidligere fuktbelastning. På befaringsdagen var det ikke noe tegn på fukt ved bruk av fuktindikator, sannsynligvis fra en tidligere lekkasje. Noe knirk i gulv forekommer.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Bilde viser bruksslitasje på benkeplate.



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasjen har vegger av pussede og upussede lettklinkerblokker.

Himling av trepanel i hele kjelleretasjen.

**Merknader:** På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og saltutslag på vegger. Saltutslag og fuktskjolder må sees i sammenheng med sviktende drenering av grunnmuren.

Det er påvist enkelte mindre sprekker/ riss i kjellervegger. Sprekker/ riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.

Kjelleretasjen ventileres via enkelte veggventiler. Kjellerrom mot øst har ikke veggventiler, og det anbefales at dette utbedres.

Bilde viser saltutslag på yttervegg mot vest i kjeller.



#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av betong og jordgulv.

Kjellerrom mot vest har betonggulv, øvrig kjeller har jordgulv.

**Merknader:** Kjellerrom med betonggulv hadde på befaringsdagen mye inventar, og store deler av gulvet var tildekket og lot seg ikke kontrollere.

Kjellerrom med jordgulv bør utbedres slik det er beskrevet under byggegrunn og fundamenter, lengre fremme i rapporten for å unngå mulige setningsskader.

Jordgulvet fremstår som fuktig på befaringsdagen, og det anbefales at det etableres en fuktsperre mot grunnen, for å begrense fukt påkjenningen til rommet.





### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommene i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

**Merknader:** Ved fuktmåling ble det påvist høye fuktverdier i himlingen. For å begrense fuktpåkjenningen, bør ventilasjonen av kjelleren utbedres sammen med etablering av fuktsperre mot grunn.

Fukt i eldre kjellere er ofte et sammensatt problem med manglende fuktsikring mot grunn, sviktende drenering og ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av lettklinkerblokker.

Bilde viser fuktmåling i himling i kjellerrom mot øst. Skadelig høye fuktverdier.



## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør:

Vannrør av plastrør og kobberør. Ukjent alder.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjellerrom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

**Merknader:****Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.  
 Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.  
 Vanntrykk er testet på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.  
 Stoppekran er ikke merket. Stoppekranter skal være tydelig merket med skilt eller lignende.

**Avløpsrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.  
 Stakeluke ble lokalisert i kjellerrom. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.  
 Lufting skal i utgangspunktet føres over tak. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere.  
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstid for vann- og avløpsrør i bolig er ca. 50 år. Det er ikke opplyst om alder på innvendige vann- og avløpsrør og levetid er dermed ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i kjellerrom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres med lekkasjeføler for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt. Fra 2010 ble det krav om at varmtvannsberedere ikke kunne tilkobles med stikkontakt, men skal være fast tilkoblet. Dette for å redusere faren for brann i stikkontakten.

Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt, og det må påregnes at denne må skiftes ut i nær fremtid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

**Merknader:**

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, og naturlig avtrekk via luftekanal med ventil i stue/ spisestue og på bad. Tilluft via veggventiler på bad, soverom, kjøkken og stue/ spisestue.

**Merknader:** Det mangler mekanisk avtrekk fra bad for å sikre tilfredsstillende ventilasjon til badet. På befaringsdagen var alle veggventil stengt, noe som resulterer i høy luftfuktighet og kondens på kalde overflater. Det er viktig at alle veggventiler er åpne hele året for å sikre tilfredsstillende tilluft mulighet.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Bilde viser naturlig avtrekk fra ventil i himling på bad.



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer, plassert i bod.

Ledningsnett av åpent anlegg.

**Merknader:** Det er fremlagt samsvarserklæringer fra hjemmelshaver for følgende arbeider:

- Montering av varmekabel på vannledning og test av jordfeilbryter, datert den 04.01.2019.
- Montert luft-til-luft varmepumpe og ny kurs, datert den 13.03.2019.
- Montert stikkontakt for vaskemaskin, datert den 15.05.2019.
- Byttet varmeovn på bad, datert den 23.04.2021.
- Satt opp en ekstra stikk mellom tv og kommode, datert den 02.12.2019.

Det er mulig det er utført andre arbeider på det elektriske anlegget, utover hva som er opplyst her.

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 07.01.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- På opprinnelig tegning er det kun ett soverom, dagens planløsning har to soverom.

- På opprinnelig tegning er det eget toalettrom og egen matbod, noe dagens planløsning ikke har.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om boligen, da han selv ikke har bodd der. Boligen har gått i utleie i hjemmelshavers eie. Byggeår, oppgraderinger og annen informasjon er hentet fra hjemmelshaver, tidligere verdi- og lånetakster, og offentlige opplysninger opplyst fra megler.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Det anbefales at yttertaket kontrolleres ytterligere, da yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren har mindre riss/ sprekker som bør utbedres, og tilstanden bør overvåkes. Sviktende understøttelse av fundament bør utbedres innen kort tid, for å sikre at det ikke oppstår setningsskader på boligen. Dreneringen har tegn på sviktende funksjon, og bør skiftes ut. Forventet levetid på dreneringen er også sannsynligvis utløpt.
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall bør utbedres mot øst.
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Sprekkdannelse i nedkant av ytterkledning kan være en indikasjon på kort gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Luftingen av takkonstruksjon vurderes som mangelfull, og bør utbedres. Ikke tilfredsstillende ventilasjon/ lufting kan resultere i fuktskader over tid. Påvist fukt og fuktskjolder rundt luftehatt anbefales ytterligere kontrollert, for å finne ut hvor fukten kommer fra.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Yttertaket ble ikke kontrollert, da yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen. På befaringsdagen ble det påvist frostsprengte nedløpsrør som bør skiftes ut.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Se punkt om takkonstruksjon og taktekingen. Det ble på befaringsdagen også påvist noe museekskremitter opppe på kaldloftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er plassert et vindu der. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Sprekker og utetheter i gulvbelegg gjør at våtromsgulvet ikke kan ansees som vanntett, og tilstanden bør utbedres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredningen har en del bruksslitasje, og har behov for oppgradering.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Saltutslag og fuktskjolder på vegger er indikasjon på sviktende drenering. Sprekker/ riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det anbefales at det gjøres tiltak i kjellerrom med jordgulv, for å begrense fuktpåkjenningen til rommet, og for å sikre fundamentering til grunnmur.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktmåling i himling tilsier at det bør gjøres tiltak for å begrense fuktpåkjenningen til rommet, ved å utbedre ventilasjon, drenering og fuktsikring mot grunn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Varmtvannsberederen bør lekkasjesikres med lekkasjefølger for å begrense skaden ved en eventuell lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	Mekanisk avtrekk til bad må etableres, for at ventilasjonsmuligheten skal kunne være tilfredsstillende. Skal anlegget tilfredsstillende dagens krav, må det i de fleste tilfeller monteres balansert ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Ventilasjonen av krypekjelleren må utbedres da det ble påvist skadelig høye fuktverdier i treverket. Det var også synlig fuktskjolder i treverk. Skadede og deformerte stubbloftsbord bør skiftes ut.  Prisvurdering gjelder utskifting av skadede stubbloftsbord.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Flere av vinduene i 1. etasje har stor fuktbelastning fra innvendig kondens. Innvendig kondens kommer av høy luftfuktighet, og manglende ventilasjon. Vinduer belastet med innvendig kondens har fått misfarging, og det må påregnes tiltak for å bedre tilstanden. Flere vinduer har justeringsbehov, og enkelte lot seg ikke åpne med normal kraft på befaringsdagen. Vindu i bod har sprekk i glass, og bør skiftes ut. Øvrige vinduer med enkle glass har utgått forventet levetid, og bør skiftes ut i nær fremtid. Ytterdør til kjeller har utgått forventet levetid, og må skiftes ut i nær fremtid.  Prisvurdering gjelder kun utskifting av vindu med skadet glass på bod.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom. Prisvurdering gjelder full ombygging av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-