

Enebolig med hybelleilighet
Låkedalsvegen 50
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 30/12/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

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:9, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Solveig Anna Birkeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	268 112,6 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Kr 26 595,28 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	2013

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.10.2025

Overskyet/regn og 12 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

Forutsetninger:

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at noen av rommene ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Oppdragsgiver:

Solveig Anna Birkeland

Tilstede under befaringen:

Solveig Anna Birkeland

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen, natur- og landbruks tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2013, over 3 plan med hybelleilighet. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei strand og ok vedlikehold på befaringsdagen, men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på rekkverk og skade på knoteplasten rundt grunnmuren. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner i enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.10.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 12.11.2025
- Egenerklæringsskjema 01.11.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigatest 26.08.2013
- Samsvarserklæring utført av Moelven AS 27.07.2013

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

Loftvegger: Uinnredet vegger, malte MDF plater.
Lofttak/himlinger: Malte tak-ess plater og uinnredet tak.
Loftgulv: Laminat og uinnredet gulv.

1.etasje vegger: Våtromsplater og malte MDF plater.
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
1.etasje gulv: Vinylbelegg og laminat.

Underetasje vegger: Ubehandlet vegger, våtromsplater og malte MDF plater.
Underetasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og ubehandlet tak.
Underetasje gulv: Laminat, vinylbelegg og ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.
1.etasje: Entré/gang med trapp, bod, soverom 3 og stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal slitasje utifra alder. Det er små hull og merker etter gamle veggfester og bilder, og det er merker i takplater i underetasjen. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at når det gjelder lite rom i 2.etasje er det klargjort for tilkobling av el og rør for å bli et lite bad med vask toalett og dusj. I dag brukes rommet som lager/bod.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert nytt sikring skap i teknisk rom og kontakt i skap over oven i 1.etasje
- Rettet opp lekter på mønet og i knekk ved gangtaket
- Begge gavlveggene er vasket og malt av Bygdeservice sommeren 2025

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	42					
1.etasje	78			37		
Underetasje hoveddel	22					
Underetasje hybelleilighet	50					
SUM BYGNING	192	0	0	37		
SUM BRA	192					

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:

192m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 192m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 192m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

TBA: 37m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 166m².

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje hybelleilighet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

S-rom: 26m².

1.etasje: Bod

Underetasje hoveddel: Bod og teknisk rom.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.78m - 2.40m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.23m - 2.40m.

Målt takhøyde i underetasje 2.40m.

2.etasje i eneboligen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 42m² + AHL 11m² = GUA 53m².

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport og på gruset tomt.

Carporten er ikke oppmålt, vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven og i NS 3940. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/12/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er 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 uttett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i pusset LECA fra 2013.

Knotteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist, det mangler knotteplast rundt lysgrav ved rømmingsvinduet på gavlvegg. det er også noe skade på pusset grunnmur under knotteplasten og grunnmurene står dermed fuktutsatt. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid, særlig dersom det ikke blir utbedret. Tiltak må gjøres for å hindre videre utglidning, skade og manglene knotteplast, for å beskytte konstruksjonen mot fukt.TG3

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. Det anbefales allikevel å spyle/rende drensrør i forbindelse med eierskifte for å sikre god funksjon og hindre opphopning av avleiringer som kan føre til vanninntrengning. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for fuktskader på grunnmuren over tid, og bør vurderes som en del av vedlikeholdet ved overdragelse av bolig.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypkjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drensgrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold til fukt/kondens.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2013 antatt isolert etter TEK 10 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke konstanteres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på søyler i inngangspartiet, og det er synlig svertesopp på ytterkledningen på fremsiden av boligen. I tillegg har ytterkledningen et behov for grundig vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Dette er viktig for å bevare ytterkledningens holdbarhet og opprettholde et pent utseende, samt for å hindre utvikling av ytterligere skader som følge av fukt eller biologisk vekst. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at gavlveggene er nymalt, ble vasket og malt av Bygdeservice sommeren 2025.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



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 og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2012 og 2013.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det er fuktsveller og merker i vindusforing på kjøkkenet i 1. etasje. Dette tyder på at det kan ha vært eller fortsatt er problemer med fuktinntrengning i området rundt kjøkkenvinduet. TG2 Det anbefales å ikke utsette vindusforingen med unødvendig fukt/vann og vurdere nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade. Hjemmelshaver opplyser om at fuktmerker på innvendig vindusforing skyldes vannsøl fra oppvaskkum på kjøkken. Ellers fremstår vinduer og terrassedør i normalt grei stand.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige malte fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til uinnredet rom subber noe i karm. Men ellers fremstår dører i normalt grei stand.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 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 påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2013.

Befaring ble utført fra bakkeplan fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen, yttertaket har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2013.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2013

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Da kryploftet er for trangt, vanskeliggjør det inspeksjonen av hele undertaket og da denne konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon anbefales det ytterligere undersøkelser. Likevel fremstår tak/himling innvendig i 2. etasje og undertaket i den synlige delen av kryploftet i grei stand. Det er likevel viktig å merke seg at begrenset adkomst kan medføre at enkelte skjulte avvik ikke avdekkes, og derfor bør det vurderes å gjennomføre mer omfattende undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller andre skader over tid. TGIU

Skorstein fra 2013 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon tilsyn. TGIU

Peisovn fra 2013 i stue i 1. etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TGIU 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2. etasje og kneloft via veggluke på soverom.

Da kryploftet er for trangt, vanskeliggjør det inspeksjonen av hele undertaket og da denne konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon og det er satt tilstandsgrad TGIU på undertaket anbefales det ytterligere undersøkelser. Likevel fremstår den synlige delen av kryploftet i grei stand. Det er likevel viktig å merke seg at begrenset adkomst kan medføre at enkelte skjulte avvik ikke avdekkes, og derfor bør det vurderes å gjennomføre mer omfattende undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller andre skader over tid. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 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.

TBA:

Terrasse i 1.etasje på 37m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 91cm.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet.

Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- WC med innebygd sisterner
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Badet fremstår i normalt grei stand og vurderes å normal slitasje utifra alder. TG1

Det gjøres oppmerksom på at det baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

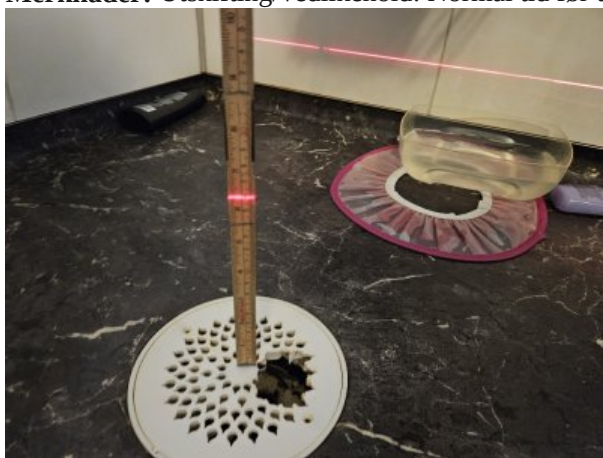
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1
Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

7.2 Bad i underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater og malt/pusset LECA.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speilskap
- Dusjkabinett med dusj og 1-greps blandebatteri
- WC med innebygd susterne
- Ventilasjonsagrigatt. Se punkt 10.5
- Elektrisk baderomsvifte montert på vegg. Se punkt 10.5

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal slitasje etter alder. Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger i dusjsone ikke tilfredstiller krav om membran i dusjsone. Se punkt 7.2.3 TG2

Det gjøres oppmerksom på at det baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Hjemmelshaver opplyser om at Lecavegg på bad i underetasjen er pusset og malt med to strøk våtromsmaling. Planlagt våtromsplater når innredningen fornyes med nytt servantskap, speilskap og høyskap som er lagret i Låkedalsvegen 60.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

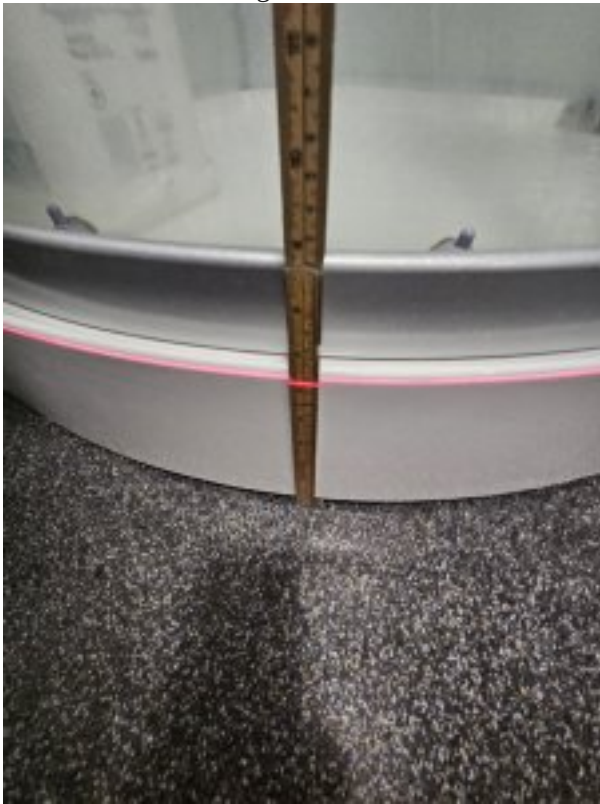
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen/belegget ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Inspeksjon av sluk ble ikke foretatt da fastmontert dusjkabinett vanskeliggjør inspeksjonen. Dette betyr at det ikke var mulig å undersøke tilstanden på sluket, ettersom kabinettet dekker til området og hindrer tilgang. Uten visuell kontroll av sluket kan det være utfordrende å avdekke eventuelle lekkasjer, blokkeringer eller tegn på fuktproblemer. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at det er malte LECA vegger i dusjonen. Dette innebærer at veggene ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da membran er en nødvendig barriere for å hindre vanninntrengning i våtrom. Manglende membran kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende problemer som sopp, råte og dårlig inneløst klima. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å etablere forskriftsmessig membran på LECA-veggene i dusjonen, slik at våtrommets funksjon og sikkerhet ivaretas. Det er viktig å merke seg at selv om det er montert dusjkabinett i dusjonen, fritar ikke dette fra kravet om membran på veggene. Membran er fortsatt nødvendig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og damp, da kabinettet også på sikt kan få lekkasjer eller ikke være helt tett mot veggene. Å unnlate membran kan dermed øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. TG3

Det ble ikke foretatt hullboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, grunnet at vegger er av LECA. TGIU

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

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.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vindusforinger, termiske merker på vegg bak komfyr, slag merke i tak/himling og gjennom boring av en skrue i kjøkkenfronten under vasken. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



8.2 Kjøkken i underetasje**TG 2** 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

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.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2013 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vegg bak kjøkkenkran TG2. Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



©mstr.no

9. Rom under terreng

9.1 Entre, stue, soverom, teknisk rom og bod.

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Ubehandlet vegger, våtromsplater og malte MDF plater.

Underetasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og ubehandlet tak.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand på befaringsdagen. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er 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.

Underetasje gulv: Laminat, vinylbelegg og ubehandlet betong.

Det er knirk og fuktsveller i laminatgulvet i entreen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller bevegelse i underlaget. I tillegg er det registrert fuktmerker på vinylbelegget i teknisk rom. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke årsaken og eventuelt forhindre ytterligere skadeutvikling.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

**TG 1** 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 boret hull fra teknisk rom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 7.3 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd sistene på begge bad
- Sluk i teknisk rom og på begge bad
- Stoppekran plassert på vegg i teknisk rom og under kjøkkenbenker
- Opplegg for vaskemaskin på begge bad
- Utekran. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert gammelt avdrypp fra servantskapet på bad i 1. etasje. Dette kan tyde på tidligere lekkasje eller fuktproblematikk i området, og det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser for å forsikre seg om at det ikke foreligger skjulte skader.

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

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

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

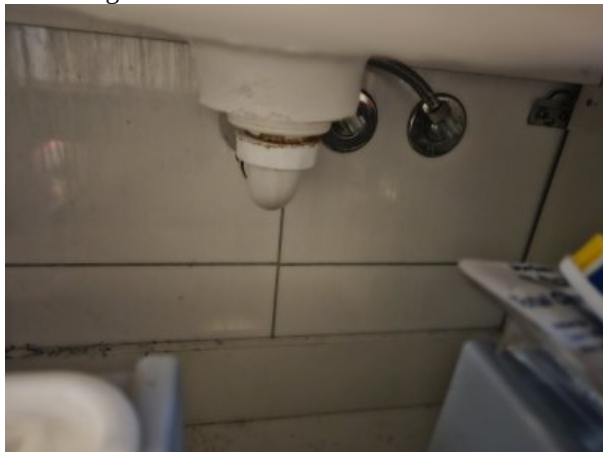
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsberedere plassert på teknisk rom i underetasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert et gammelt avdrypp fra én bereder. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret. Likevel anbefales det å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2013

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og peisovn i stue i 1.etasje, og panelovner i enkelte rom.

Panelovner, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt innneklima. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013

Det var sist inspisert i 2013

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, baderomsvifte på bad i underetasje og kjøkkenventilatorer med avtrekk til ut. Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom og på bad i underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at plassering av ventilasjonsaggregat på bad ikke er en anbefalt løsning grunnet fukt. Høy luftfuktighet i baderom kan føre til økt risiko for kondens og skade på aggregatet, og det anbefales derfor å vurdere alternative plasseringer for å sikre lang levetid og trygg drift. Riktig plassering av ventilasjonsutstyr bidrar til bedre inneklima og reduserer faren for fuktskader.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.



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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 og 2 plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moelven AS 27.07.2013.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift.

Det mangler tilstrekkelig sikringsdeksler i sikringsskapet, noe som kan medføre økt risiko for berøring av strømførende deler. Dette er et avvik fra gjeldende forskrifter og bør utbedres snarest for å sikre trygg bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales å kontakte autorisert elektriker for montering av korrekte deksler, slik at sikkerheten ivaretas og forskriftskrav oppfylles.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer) og tilleggsbygg som carport.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider, baksiden og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på søyler i inngangspartiet, og det er synlig svertesopp på ytterkledningen på fremsiden av boligen. I tillegg har ytterkledningen et behov for grundig vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Dette er viktig for å bevare ytterkledningens holdbarhet og opprettholde et pent utseende, samt for å hindre utvikling av ytterligere skader som følge av fukt eller biologisk vekst. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er fuktsveller og merker i vindusforing på kjøkkenet i 1. etasje. Dette tyder på at det kan ha vært eller fortsatt er problemer med fuktinntrengning i området rundt kjøkkenvinduet. TG2 Det anbefales å ikke utsette vindusforingen med unødvendig fukt/vann og vurdere nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen, mosen kan skade taksteinen over tid og det kan være skulde feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen, yttertaket har behov for vask. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og vurderes til å ha normal slitasje etter alder. Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger er i dusjonen som ikke tilfredstiller krav om membran i dusjonen. Se punkt 7.2.3 TG2
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 15 mm høydeforskjell fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen/belegget ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vindusforinger, termiske merker på vegg bak komfyr, slag merke i tak/himling og gjennom boring av en skrue i kjøkkenfronten under vasken. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje
	Vegger, gulv og tak/himling fremstår i grei stand, men det registreres fuktsveller i vegg bak kjøkkenkran TG2. Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.
9.1.2	Entre, stue, soverom, teknisk rom og bod. Gulvets overflate
	Det er knirk og fuktsveller i laminatgulvet i entreen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller bevegelse i underlaget. I tillegg er det registrert fuktmerker på vinylbelegget i teknisk rom. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke årsaken og eventuelt forhindre ytterligere skadeutvikling.
10.2	Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert et gammelt avdrypp fra én bereder. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret. Likevel anbefales det å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Knotteplast har stedvis sklidd ut fra klemlist, det mangler knotteplast rundt lysgrav ved rømmingsvinduet på gavlvegg. det er også noe skade på pusset grunnmur under knotteplasten og grunnmurene står dermed fuktutsatt. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid, særlig dersom det ikke blir utbedret. Tiltak må gjøres for å hindre videre utglidning, skade og manglene knotteplast, for å beskytte konstruksjonen mot fukt.TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det gjøres oppmerksom på at malte LECA vegger er i dusjonen. Dette innebærer at veggene ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da membran er en nødvendig barriere for å hindre vanninntrengning i våtrom. Manglende membran kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende problemer som sopp, råte og dårlig inneklima. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å etablere forskriftsmessig membran på LECA-veggene i dusjonen, slik at våtrommets funksjon og sikkerhet ivaretas. Det er viktig å merke seg at selv om det er montert dusjkabinett i dusjonen, fritar ikke dette fra kravet om membran på veggene. Membran er fortsatt nødvendig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og damp, da kabinettet også på sikt kan få lekkasjer eller ikke være helt tett mot veggene. Å unnlate membran kan dermed øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-