

Enebolig
Låkedalsvegen 60
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	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:	Ja
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	antatt ca 1700

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, persienner o.l er ikke foretatt.

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

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

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Solveig Anna Birkeland

Tilstede under befaringen:

Solveig Anna Birkeland

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med grus og gress i adkomstområdet, opparbeidet gressplen, natur- og landbruks tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og kjeller, oppført i ca 1700 og tilbygg oppført i ca 1965 -1970. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament kun i kjelleretasjen, gråsteins grunnmur og LECA under tilbygget, laftetømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (deler antatt behandlet med linoljemaling) trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på vinduer, råteskade på ytterkledingen, dreneringssvikt og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på bad, varmepumpe på stue, peisovn på stuer, gang og kjøkken, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.10.2025
- Feierapporport 26.02.2024
- Egenerklæringsskjema 30.12.2025

Det er ikke innhentet eller fremlagt egenerklæring eller kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette innebærer at enkelte forhold knyttet til eiendommens status, tidligere søknadsprosesser eller eventuelle pålegg fra kommunen ikke nødvendigvis fremkommer her. For grundigere dokumentasjon anbefales det å innhente relevant informasjon direkte fra hjemmelshaver og aktuelle kommunale myndigheter.

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

2.etasje vegger: Malt trepanel og våtromsplater.
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.
2.etasje gulv: Vinylbelegg og behandlet furu.

1.etasje vegger: Malt trepanel, synlig tømmervegger og fliser.
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt trepanel.
1.etasje gulv: Laminat, malte plater, vinylbelegg, fliser og behandlet furu.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet flater.
Kjellertak/himling: Malte og ubehandlet flater.
Kjellergulv: Ubehandlet stein og betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, soverom 4 og soverom 5.
1.etasje: Entré/gang 1, tv-stue, vaskerom, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-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 i boligen fremstår i grei stand, men det er enkelte rom somorstue og vaskerom som bærer preg av bruksslitasje og manglende ferdigstilling. Det er merket etter gamle bilder og veggfester, enkelte merker i tak/himlinger, gulv med knirk, synlig nivåforskjell og slitemerker på overflaten. TG2

Flisegulvet på vaskerommet fremstår som ufagmessig utført med ujevne flisefuger, små riss og sprekker i flisefugene rundt sluket. Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent membranløsning eller om det er membran under hele flisegulvet på vaskerommet i 1.etasje. i følge hjemmelshaver er gulvet utført som egeninnsats av hennes mann. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon eller bilder til takstmann, anbefales ytterligere undersøker. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at bad/vaskerom i 1.etasje er opprinnelig kun vaskerom med vannfaste sponplater på alle vegger unntatt deler av ene som er malt med to lag våtromsmaling. Innelukket dusjkabinett er satt opp i etterkant og erstattet vaskekum. Membran er dokumenterbar via bilder og tømmeret inn mot huset var tørt uten fuktskader ved inspeksjon når arbeidet ble utført. Dette kan bli fremlagt til en eventuell ny kjøper.

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom til vaskerommet, grunnet at vaskerommet har utenpåliggende rør og rørgjennomføringen går gjennom kjøkkenvegg. Ved hulboring i dette området er det risiko for å skade vannrør, og derfor ble det vurdert som uforsvarlig å utføre inngrepet. TGUI Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

Det gjøres oppmerksom på det er synlig skeivheter på gulv og tak/himlinger som er å forvente av boliger med denne alder og bruk. TGIU

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 maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser 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:

- Oppført tilbygg ca i 1970
- Satt inn stålrør i skorstein
- Montert nye vinduer i 2018 - 2019 på deler av boligen

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	119					
1.etasje	137			75		
Kjelleretasje	24					
SUM BYGNING	280	0	0	75		
SUM BRA	280					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje låve		60				
2.etasje stabbur		38				
1.etasje stabbur		50				
SUM BYGNING	0	148				
SUM BRA	148					

BRA-i:

280m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e:

148m².

Låve med vedskjul.

Stabbur.

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/](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: 280m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

BRA-e: 148m².

Låve med vedskjul.

Stabbur.

Sum BRA: 428m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddingsgarderobe, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Låve med vedskjul.

Stabbur.

TBA: 75m².

1.etasje: Entréveranda, terrasse 1 og terrasse 2.

P-rom: 248m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad, soverom 4 og soverom 5.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, kjøkken, tv-stue, midt-stue, entré/gang 2 med trapp og stor-stue.

S-rom: 32m².

2.etasje: Omkleddingsgarderobe.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.12m - 2.37m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.20m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.32m - 2.24m.

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

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 byggeteknisk 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 ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det også finnes flere sekundære bygninger tilhørende eiendommen som ikke er oppmålt eller beskrevet i denne rapporten. For en fullstendig oversikt over eiendommens bygningsmasse anbefales det å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at utleieboligen har egen rapport og oppmålinger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

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 bruksenhetene.

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 på opparbeidet tomt.

Låve med vedskjul og stabbur er ikke 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. Men det gjøres oppmerksom på at stabburet har betydelige vær- og bruksslitasje og har ingen vesentlig teknisk verdi. Stabburet ligger på SEFRAK-liste, se ytterligere opplysninger under tilleggsopplysninger nederst i rapporten.

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 påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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 utett.

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.

Gråsteins grunnmur fra byggeår har ingen synlig fuktsikring (knotteplast) og LECA under tilbygget.

Det er manglende og stedvis sprekker i fuger i gråsteinsmur, kombinert med skader på grunnmuren innvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv som indikerer at det mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt manglende dreneringen. TG3 Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur og i kjelleretasjen som må påberegnes å utbedres i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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 krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales 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 er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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 3** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført i laftet tømmer kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra antatt tidlig 1900 tallet og 1970 antatt isolert etter eldre krav og noe fra 2018.

Det gjøres oppmerksom på at det antas at eldre del av panelkledning er behandlet med linoljemaling, som var vanlig på tidlig 1900 tallet frem til 1960.

På befaringsdagen ble det tatt befaring 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.

Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på den eldre delen, svertesopp på øvrige del av ytterkledningen, noe avflassing av maling og manglende luftespalte under ytterkledningen. Dette kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen, må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. TG3 Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskifting av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Hjemmelshaver opplyser om at noe av den utvendig kledning er byttet samtidig som vinduer ble fornyet. Samme med skifte av sorte nedløpsrør til hvite, som er på lager.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 2018, 1976 og eldre vinduer med 1-lags glass fra eldre dato.

Det ble registrert manglende kitt rundt vinduer som gjør de utette i stue og soverom på befaringsdagen, det ble også registrert råteskade på noen vinduer i 1.etasje og 2.etasje. Slike skader kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap, samt ytterligere forringelse av vindusrammene over tid. Det anbefales å utbedre eller bytte ut de skadde vinduene for å forhindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende inneklima. TG3

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre vinduer har passert mer enn sin forventet levetid.

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

Nyere vinduer fremstår i normal god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Hjemmelshaver opplyser om at det er kjøpt inn nyere vinduer som er lagret inne på storstuen som var planlagt å byttes ut med vinduer av eldre dato.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra ukjent år.

Innvendige behandlet fyllingsdører fra flere årganger og enkelte nyere malte innerdører.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, eldre innerdører har bruksslitasje, subber i karm og har passert mer sin forventet levetid. Ytterdør har limmerker og skader på overflaten. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet.

Nyere innedører fremstår i grei stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekkes med takstein fra ca 1990 i følge hjemmelshaver.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.

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

Det er noe takstein som er litt ujevne i takmøne og det er noe mosevekster på taksteinene. TG2. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning ved norske værforhold. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader.

Takrenner og nedløp i hvit og sort lakkert stål fra flere årganger.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp på deler av boligen (eldre del) bærer preg av værslitasje, misfarging og mindre deformasjoner enkelte steder. Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader. TG2 Nedløp i inngangsparti mangler utkast.

Hjemmelshaver opplyser om at taket ble renoveret ca 1990. Ny fornyelse og utbygging av takutstikkene, ca 2017.

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 2** 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 påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået 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 fra 1990 og undertak i trekonstruksjon fra ca 1875 (150 år) i følge hjemmelshaver.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra kaldtloftet.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

2 stk teglskorstein fra byggeår.

Det er riss og sprekker innvendig brannmur i storstue og hull etter gammel rørrinnføring. Disse sprekkenes kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, eller tidligere endringer og påkjenninger på brannmuren. Hull etter tidligere rørrinnføring bør også vurderes tettet for å sikre at brannmuren opprettholder sin funksjon som brannskille og for å forhindre trekk, fukt eller skadedyr å komme inn i konstruksjonen. Det fremlegges ingen dokumentasjon for montering av stålrør eller rehabiliteringene av skorstein over yttertaket til takstmann. TGIU

Det gjøres oppmerksom på at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider i 1.etasje. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Hjemmelshaver opplyser om at 2 sider av pipen er tilgjengelig, den tredje har 10 cm til vegg og den fjerde kan besiktiges via åpning i tømmeret. Godkjent av feiervesenet i forbindelse med kontroll av stålrør.

Hjemmelshaver opplyser om at begge piper er godkjent, ene pipen er rehabilitert av Piperep med innerrør. Har dokumentasjon. Deler av pipen ble revet når det var renovering av taket, har dokumentasjon og ble valgt etter helhetlig vurdering av kostnader.

pipene over tak ble murt opp nytt og montert innvendig stål pipe av PIPEREP i ene pipen. Brannmur og tilliggende kledning er kontrollert uten avvik. Pipe nr 2 er også murt opp ny over tak og begge pipene fikk nytt beslag. Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2 etg. Reparert av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.

Peisovn på stuer, kjøkken og gang.

Peisovner fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering. 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

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloftet med adkomst via trapp fra 2.etasje. Loftet har ikke gangbart gulv på hele loftet.

Det mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stokkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt innneklima og god holdbarhet.

Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Det er noe muse ekskrementer på isolasjonen og tegn til gamle vepsebol i undertaket.

Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Dessuten kan hull skaper fuktighet, noe som fører til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at mye av de små sorte prikker skyldes dryss fra opprinnelige undertaket med rester av bark. Litt muse ekskrementer på gulvet der jeg har fellen. Jeg har meget aktiv og effektiv musesanering hver høst. Ingen mus inne i huset, kan av og til høres i en vegg, før de tiltrekkes til fellen.

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 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 7m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag tretrapp, trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

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

Terrasse nr 1 på 37 med adkomst via inngangsparti, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag tretrapp, trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Rekkverkhøyden 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. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekk i trappen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å montere rekkverk og håndrekk der hvor det mangler, for å ivareta sikkerheten.

Terrasse nr 2 på 31m2 med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag tretrapp, trekkverk med rekkverkhøyde på 80cm.

Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Det mangler håndrekk i trapp ned til hagen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, det anbefales å øke høyden å montere rekkverk i trapp for å ivareta sikkerheten.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 2 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 2015 inneholder:

- 2 stk servanter med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det mangler mansjett mellom rør og våtromsplate under vinduet på badet, dette medfører til at våtromsplate ikke er tilstrekkelig tett og fukt kan skade platene og bakvegg. Tiltak må vurderes, som å montere mansjett o.l i nær fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at mansjett ikke er montert, grunnet inspeksjons mulighet av rørrinnføringen i veggen.

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 ikke innsisert.

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 ikke 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 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3 mm høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett til toppen av gulv ved dørterskelen, og det vil si at gulvet 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. Ellers fremstår belegget i normalt grei stand.

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 2015

Det er 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 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 ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til bad, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom gulv og ned i etasjeskille. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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.

Vegger: Malt trepanel. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Furu og fliser.

Kjøkken inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer fra ca 2014 i følge hjemmelshaver
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut
- Peisovn- komfyr

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.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montert i nær fremtid. TG2 Kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brann sikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

Vegger og tak/himling fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder. Furugulvet har stedvis knirk, hakk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. (Det ble ikke avdekket fuktskader på gulvet på befaringsdagen) 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.

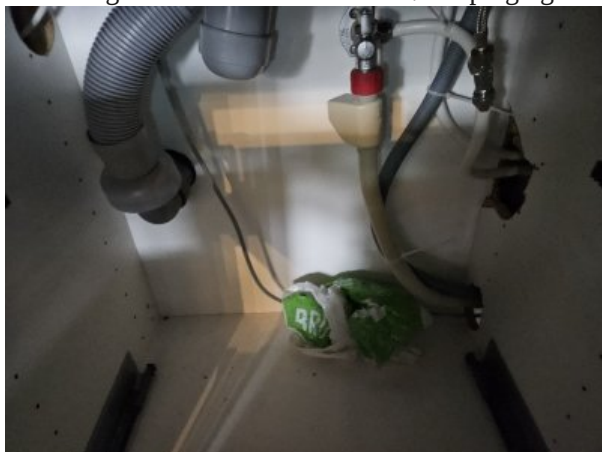
Hjemmelshaver opplyser om at kjøkkenet er oppgradert med de nyere modulene fra Ikea, ca 2014. Kun store komfyren med hetten over er tilbake av det gamle interiøret.

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 sliping og lakking av parkett/tregulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjellerbod 1 og 2

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet flater.
Kjellertak/himling: Malte og ubehandlet flater.

Det er større sprekker, avskalling av puss/overflate, synlig fukt- og saltutslag på nedre del av vegger. Dette er en indikasjon på dreneringsproblemet rundt boligen. Dette kan utgjøre større skader i konstruksjonen og inneklimate på sikt. Tiltak må vurderes som utbedringer av skader i kjelleretasjen og dreneringen. Se også punkt 1.1

Hjemmelshaver opplyser om at det er to ventiler, den ene elektrisk og den andre manuell, samt luft tilgang i vindu i gamle potet kjelleren med granittstein i gulv og delvis granittvegger og mursteins hvelv/tak.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Ubehandlet stein og betong.

Gulvene fremstår med setningssprekker, saltutslag og synlig fuktinntregning, dette indikerer manglede tettsjikte under gulvdekket og dreneringsvik. Dette kan utgjøre større skade på konstruksjonen og inneklimate på sikt. Tiltak må utføres ved utbedring eller ny drenering. Se også punkt 1.1

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



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av gråstein og teglstein.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøre.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk på vaskerom og på bad.
- Stoppekransen plassert i kjellerbod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og på bad.

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

Hjemmelshaver opplyser om at alt røropplegg er gradvis skiftet ut etter 1992 da jeg var deleier og etter 2000 som eier. Mulig noen rør av eldre årgang finnes ved inntaket i kjelleren? Alt av rør er så langt som mulig utenpåliggende av hensyn til gamle tømmeret og sikkerhet for å raskt oppdage eventuelle skader. Ingen registrert så langt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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.

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Altech varmtvannsbereder på 167 L plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales 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.



Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på bad, varmepumpe på stue, peisovn på stuer, gang og kjøkken, og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe 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 normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 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 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, baderomsvifte på bad, på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt innneklima og god holdbarhet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i vinduspalter.

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.

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 år

Det elektriske anlegget ble installert i eldre dato

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ca 2013 oppgradert sikringsskap

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang i 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 13 fordelingskurser

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.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller 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.

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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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 og tilleggsbygg som stabbur, anneks og låve.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1700 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte av byggene ligger på SFRAK-listen. Dette innebærer at bygningene er registrert som kulturhistorisk interessante, noe som kan medføre særskilte hensyn ved endringer, vedlikehold eller utbedringer.

Det anbefales å sette seg inn i gjeldende retningslinjer for slike bygg og eventuelt ta kontakt med relevante myndigheter for veiledning.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Det gjøres oppmerksom på at det er et tilbygg fra ca. 1970 som er over 15 m². Dette innebærer at oppføringen av tilbygget var søknadspliktig etter gjeldende regelverk på tidspunktet for oppføring. Det anbefales å kontrollere at nødvendige byggetillatelser foreligger, slik at forholdet er i orden med hensyn til kommunale krav og eierskapsforhold.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasje og kjellertrappen mangler rekkverk og håndrekke. Begge trappene er også bratte. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Mye av den gamle papir dokumentasjonen forsvant i brannen i 2011
- Hjemmelshaver opplyser om at hun ikke har bodd her i alle år siden kjøp i 1992, så det kan være skjulte avvik ved tak, pipe og det elektriske anlegget som ikke hjemmelshaver kjenner til.
- Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2.etasje. Reparert av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Tiltak anbefales det å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drengroft 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.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe takstein som er litt ujevne i takmøne og det er noe mosevekster på taksteinene. TG2. Slike forhold kan føre til redusert levetid på taket, da ujevnheter og mose kan øke risikoen for vanninntrengning og frostsprengning ved norske værforhold. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold med jevnlig fjerning av mose og kontroll av takstein for å opprettholde god funksjon og forhindre fremtidige skader. Takrenner og nedløp på deler av boligen (eldre del) bærer preg av værslitasje, misfarging og mindre deformasjoner enkelte steder. Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader. TG2 Nedløp i inngangsparti mangler utkast.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Det er riss og sprekker innvendig brannmur i storstue og hull etter gammel rørinnføring. Disse sprekke kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, eller tidligere endringer og påkjenninger på brannmuren. Hull etter tidligere rørinnføring bør også vurderes tettet for å sikre at brannmuren opprettholder sin funksjon som brannskille og for å forhindre trekk, fukt eller skadedyr å komme inn i konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn ett stålrør i en av skorsteinene, men det fremlegges ingen dokumentasjon om tilsyn eller montering. TGIU Det gjøres oppmerksom på at teglskorstein er innkledd på en eller flere sider i 1.etasje. Man må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Hjemmelshaver opplyser om at 2 sider av pipen er tilgjengelig, den tredje har 10 cm til vegg og den fjerde kan besiktiges via åpning i tømmeret . Godkjent av feiervesenet i forbindelse med kontroll av stålrør. Hjemmelshaver opplyser om at begge piper er godkjent, ene pipen er rehabilitert av Piperep med innerrør. Har dokumentasjon. Deler av pipen ble revet når det var renovering av taket, har dokumentasjon og ble valgt etter helhetlig vurdering av kostnader. pipene over tak ble murt opp nytt og montert innvendig stål pipe av PIPEREP i ene pipen. Brannmur og tilliggende kledning er kontrollert uten avvik. Pipe nr 2 er også murt opp ny over tak og begge pipene fikk nytt beslag. Vinteren 2024 ble det oppdaget glippe i ene beslaget, snø blåste inn på loftet, tinte og forårsaket ubetydelig vannskade i 2 etg. Reparert av firma i 2025 pluss ettersyn og noe vedlikehold på taket omkring.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	Det mangler tilstrekkelig lufting i gavlvegg, men det er andre krav til lufting ved oppføring av laftetømmer. Dette skyldes at laftet konstruksjon ofte gir naturlige åpninger mellom stokkene, som kan bidra til ventilasjon, men det er likevel viktig å vurdere om eksisterende lufting er tilstrekkelig for å hindre fukt og soppdannelse i konstruksjonen. Ved oppgradering eller vedlikehold bør det kontrolleres at dagens løsninger oppfyller gjeldende krav og standarder for laftede bygg, slik at bygget får et sunt inneklima og god holdbarhet. Det er fuktskjolder på enkelte steder i undertaket og rundt skorstein, og det er også tegn på skade i undertaket ved skorsteinen. Slike forhold kan indikere på eldre lekkasjer eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige reparasjoner for å hindre at fuktproblemer utvikler seg og for å sikre takets levetid. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Det er noe muse ekskrementer på isolasjonen og tegn til gamle vepsebol i undertaket. Hvis mus har forurenset eller skadet isolasjon, er det å anbefale å bytte ut isolasjonen. Ellers kan rusk og ekskrementer bli liggende igjen. Dessuten kan hull skaper fuktighet, noe som fører til mugg. Ytterligere undersøker må gjøres. Hjemmelshaver opplyser om at mye av de små sorte prikker skyldes dryss fra opprinnelige undertaket med rester av bark. Litt muse ekskrementer på gulvet der jeg har fellen. Jeg har meget aktiv og effektiv musesanering hver høst. Ingen mus inne i huset, kan av og til høres i en vegg, før de tiltrekkes til fellen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréveranda: 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. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Terrasse nr 1: 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. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekke i trappen. Det mangler rekkverk på deler av terrassen og det mangler håndrekke i trappen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å montere rekkverk og håndrekke der hvor det mangler, for å ivareta sikkerheten. Terrasse nr 2: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Det mangler håndrekke i trapp ned til hagen. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, det anbefales å øke høyden å montere rekkverk i trapp for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har grønske, tørrsprekker og har et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det mangler mansjett mellom rør og våtromsplate under vinduet på badet, dette medfører til at våtromsplate ikke er tilstrekkelig tett og fukt kan skade platene og bakvegg. Tiltak må vurderes, som å montere mansjett o.l i nær fremtid. TG2
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3 mm høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett til toppen av gulv ved dørterskelen, og det vil si at gulvet 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 Kjøkken

	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montert i nær fremtid. TG2 Kravet kom først i TEK 10 (2010). Vannstopper og Waterguard bidrar til å oppdage og stanse vannlekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader på boligen. Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk. Vegger og tak/himling fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal bruksslitasje etter alder. Furugulvet har stedvis knirk, hakk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. (Det ble ikke avdekket fuktskader på gulvet på befaringsdagen) 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
10.2	Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales 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
10.5	Ventilasjon Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i vinduspalter. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet. 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Gråsteins grunnmur fra byggeår har ingen synlig fuktsikring (knotteplast) og LECA under tilbygget. Det er manglende og stedvis sprekker i fuger i gråsteinsmur, kombinert med skader på grunnmuren innvendig. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleren, synlig fukt og saltutslag på veggene og gulv som indikerer at det mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt manglende dreneringen. TG3 Det tilsier at det kreves tiltak av drenering og skader på grunnmur og i kjelleretasjen som må påberegnes å utbedres i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3. 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 mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen har råteskade på nedre del av panelkledningen på den eldre delen, svertesopp på øvrige del av ytterkledningen, noe avflassing av maling og manglende luftespalte under ytterkledningen. Dette kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen, må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. TG3 Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. 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. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Innedører har bruksslitasje, subber i karm og har passert mer sin forventet levetid. Ytterdør har limmerker og skader på overflaten. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2. Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at eldre vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. Det ble registrert manglende kitt rundt vinduer som gjør de utette i stue og soverom på befaringsdagen, det ble også registrert råteskade på noen vinduer i 1.etasje og 2.etasje. Slike skader kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap, samt ytterligere forringelse av vindusrammene over tid. Det anbefales å utbedre eller bytte ut de skadde vinduene for å forhindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende innneklima. 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. 50.000. - og 100.000.-
9.1.1	Kjellerbod 1 og 2 Veggene og himlingens overflater
	Det er større sprekker, avskalling av puss/overflate, synlig fukt- og saltutslag på nedre del av vegger. Dette er en indikasjon på dreneringsproblemet rundt boligen. Dette kan utgjøre større skader i konstruksjonen og innneklima på sikt. Tiltak må vurderes som utbedringer av skader i kjelleretasjen og dreneringen. Se også punkt 1.1 Estimert kostnad er opplyst om under punkt 1.1
9.1.2	Kjellerbod 1 og 2 Gulvets overflate
	Gulvene fremstår med setningssprekker, saltutslag og synlig fuktinntregning, dette indikerer manglede tettsjikte under gulvdekket og dreneringsvikt. Dette kan utgjøre større skade på konstruksjonen og innneklima på sikt. Tiltak må utføres ved utbedring eller ny drenering. Se også punkt 1.1 Estimert kostnad er opplyst om under punkt 1.1
9.1.3	Kjellerbod 1 og 2 Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se estimert kostnad under punkt 1.1.