

Enebolig m/garasje
Skaustadvegen 12
3937 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 21/08/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:58, Bnr: 124
Hjemmelshaver:	Anders Rønningen Mathisen og Anniken Andersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1121 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	26 520,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Anders Rønningen Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og blomster. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og er generelt godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble imidlertid registrert enkelte forhold ved ulike bygningsdeler som bør påregnes utbedret innen rimelig tid for å opprettholde bygningens tekniske standard. For nærmere detaljer og vurderinger vises det til beskrivelsene for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i spisestue i 1. etasje.
Vedovn i kjellerstue og spisestue.
Varmekabler på begge bad. - Ikke mulig å regulere varmekabler på bad i 1. etasje.
Panelovn på soverom i underetasje og to soverom i 1. etasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,1m på bad, 2,11m på vaskerom, 2,07m i garderobe, 2,29m i gang/entré og soverom, 2,31m i kjellerstue.
1. etasje: 2,38m i stue/spisestue, 2,4m i entré, 2,43m i gang og kjøkken, 2,45m på soverom, 2,47m på to soverom, 2,48m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:
- Nytt inntak med inntaksboks + nytt sikringsskap loft.
- Ny kurs utendørs varmpumpe.
- Ny kursfortegnelse.

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

Underetasje: Flis på bad og vaskerom, tregulv i kjellerstue, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, malt panel og panelplater i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater på kjøkken, malte panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel i alle rom.
1. etasje: Malt panel og panelplater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det er registrert rømningsvinduer på to av soverommene i 1. etasje med en fri lysåpning på ca. 0,35m. Dette er under kravet, som krever en fri åpning på minimum 0,5m i bredde og minimum høyde på 0,6m samt summen må være over 1,5m for at vinduet skal være godkjent som rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsmulighet kan medføre redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødssituasjon. Soverommene må påregnes utbedringer av rømningsveier.

De innvendige trappene har for bratt stigning, korte inntrinn og mangelfull sikring i åpningene mellom trinnene. Utførelsen avviker fra gjeldende byggforskrift. Avvikene kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert brukskomfort. Det anbefales å vurdere ombygging eller tilpasning av trappene slik at de tilfredsstiller forskriftskravene og gir bedre sikkerhet og brukervennlighet.

Det ble registrert skader på de utvendige trappene, herunder frostrelaterte skader og setningsskader. Skadene kan påvirke både konstruksjonens stabilitet og sikkerheten ved bruk, og utviklingen vil kunne forverres dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales å utrede skadeomfanget nærmere og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og sikkerhet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2024- Montert varmepumpe.

2024- Lagt nye vann og avløpsrør fra bolig til det kommunale.

2025- Lagt inn tre-faset hovedsikring.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	67 m2				67 m2	0 m2
1. etasje	78 m2			28 m2	78 m2	0 m2
Garasje		22 m2				22 m2
SUM BYGNING	145 m2	22 m2		28 m2	145 m2	22 m2
SUM BRA	167 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Gang/entré, soverom, kjellerstue, garderobe, vaskerom og bad.

1. etasje: Entré, gang, tre soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 22 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av betong. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er opparbeidet nordvendt terrasse.

Isolert leddport.

- Det ble ikke registrert elbil-lader i garasjen.

Garasjen fremstår i redusert teknisk stand. Det er registrert slitasje på fundamentet, setningssprekk over vindu, samt forekomst av sotavleiringer og begroing på vegger og himling. Forholdene kan indikere mangelfull drenering, ventilasjon eller tidligere brann-/røkpåvirkning. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsak, samt utbedring av skader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

21/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamenteringen er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og er tildekket av ulike typer gulv, hvilket vanskeliggjør inspeksjon. Ved befaring ble det ikke observert synlige tegn til setningsskader eller skjevheter i bygningen. Basert på dette anses grunnforholdene som stabile. Det anbefales likevel jevnlig visuell kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Grunnmuren av støpt betong og murpuss på utsiden.

Ukjent alder på drenering.

Det ble observert tegn til etablert drenering i form av synlig knotteplast.

TG2 vurderes grunnet svinnsprekker/tegn til frostspreng og kapillæroppsug i grunnmur, setningsprekk over vindu i garasjen og forhøyede fuktverdier som kan være tegn på sviktende drenering.

Merknader: Det ble avdekket svinnsprekker/tegn etter frostspreng og tegn til kapillæroppsug i grunnmuren, samt setningsprekk over vindu i garasjen.

Det ble avdekket forhøyede fuktverdier i utlektede vegger i underetasjen, samt ved overflatesøk i garasjen. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 9.1.3.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen. Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

Merknader: Det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med 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.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

TG2 vurderes grunnet påviste fukt- og råteskader, manglende lufting og feil utførelse rundt vinduer.

Merknader: Det ble registrert fukt- og råteskader på enkelte bord, samt manglende eller utilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Omrammingene rundt vinduene er montert for tett mot beslag, med målt klaring under anbefalt avstand på ca. 6 mm. På nordsiden ble det observert begynnende soppdannelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hengslede vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015. TG1

Hengslede vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2006. TG1

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2003.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2009.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

TG2 vurderes grunnet montert kattedør i terrassedør, feilmonterte og løse dørhåndtak på innvendige dører samt løse sprosser på glassdør.

Merknader: Det er etablert kattedør i eksisterende terrassedør. På enkelte innvendige dører er det registrert feilmonterte og løse dørhåndtak. I tillegg er sprosser på glassdør løse.

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

4. Tak

TG 2

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

TG2 vurderes grunnet svai i mønet, samt fuktskjolder på enkelte takstoler.

Merknader: Ved visuell kontroll ble det observert merkbart svai i mønet, samt registrert fuktskjolder på enkelte takstoler.

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra ukjent.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
- Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein og er befart fra bakkeplan.

TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein.

Merknader: Det er registrert mose og begroing på taksteinen.

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 ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv. Den synlige delen fremstod som tørr, men det ble registrert noe ekskrementer av ukjent opprinnelse samt tegn til borebiller i enkelte takstoler. Borebilleangrep kan føre til gradvis svekkelse av trekonstruksjonene dersom angrepet er aktivt.

Hjemmelshaver opplyser om at ekskrementene er fjernet.

TG2 vurderes grunnet tegn til borebiller samt ekskrementer av ukjent opprinnelse.

Merknader: Ved befarings ble det observert tegn til borebilleangrep i enkelte takstoler samt ekskrementer av ukjent opprinnelse på loft. Omfanget og eventuell aktivitet er ikke fastslått, men forholdet representerer et vedlikeholdsmessig og konstruktivt avvik.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvendt terrasse på 28 m² med utgang fra stue/spisestue.

Støpt dekke m/tettesjikt, terrassebord og rekkverk av tre.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt avskalling og soppdannelse.

Merknader: Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,97 m. Etter dagens krav i TEK17 § 12-15 skal rekkverk mot fallhøyde over 0,5 m være minimum 1,0 m høyt. Det foreligger dermed et mindre avvik på 3 cm fra gjeldende forskriftskrav. I tillegg er det registrert slitasje i form av avskallet maling og soppdannelser på rekkverk, noe som indikerer behov for overflatebehandling og vedlikehold.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

Innredning med slette fronter, dobbelt nedsenkede servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servantene.

- Gulvmontert toalett.

TG2 vurderes grunnet sprekkdannelser i fuger, toalett med ulyd samt ikke tilkoblet servant/avløp.

Merknader: Innvendige overflater viser normal bruksslitasje med forventet behov for utskifting av enkelte elementer over tid. Det er registrert sprekkdannelser i fuger, et toalett med unormal lyd ved bruk, samt en servant som ikke er forskriftsmessig tilkoblet avløp/vann

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 27mm fall over en lengde på 1,7m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet bom og sprekker i enkelte fliser.

Merknader: Ved kontroll av flislagte overflater ble det registrert bom (hul lyd) og sprekker i enkelte fliser. Dette indikerer redusert vedheft til underlaget og mulighet for vanninntrenging. Forholdet avviker fra krav til fagmessig utførelse og fuktsikkerhet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Ukjent alder på membran.

Vanskelig å se hva sluket er, men det kan se ut som støpejernssluk.

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

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene kommer opp fra gulvet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og støpejernssluk.

Merknader: Membranens alder er ukjent, og det foreligger dermed usikkerhet om levetid og tilstand. Sluket er vanskelig å identifisere, men fremstår som et eldre støpejernssluk. Her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernssluk skiftes.



7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og ubehandlet panel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjhjørnet med glassdører.

TG2 vurderes grunnet hulrom (bom) bak flis, sprekker i enkelte skjøter samt dør/dørlist av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader: I våtsonen er det registrert hulrom bak fliser (bom), sprekker i enkelte skjøter og skader på dør/dørlist av uegnet materiale i våtsonen. Forholdene avviker fra krav til fagmessig utførelse og fuktsikkerhet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Ved kontroll med laser ble det målt 5 mm fall over 1,4 m fra dørterskel mot sluk. Etter gjeldende forskrift skal det være minimum 14mm fall over denne lengden. Badets alder er ukjent og vurderes derfor etter dagens krav.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader: Overflatene i våtrommet fremstår generelt i god stand uten synlige skader. Det er imidlertid registrert soppdannelse på fugemassen rundt sluket. Dette er et vedlikeholdsavvik og kan indikere høy fuktbelastning eller utilstrekkelig rengjøring/ventilasjon.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er 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.

Ukjent alder på membran.

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

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

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg er våtrom, yttervegg eller vannrør kommer opp av gulvet. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket fukt.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG3 vurderes grunnet ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring, samt påvist fukt.

Merknader: Membranens alder er ukjent. Det er registrert plastsluk med klemring, men uten synlig slukmansjett under klemringen. Overflatesøk med fuktindikator viser forhøyede fuktverdier i våtsonen.



7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

Innredning med rammefronter og benkeplate av laminat og 1-greps blandebatteri.

- Varmtvannsbereder.

TG2 vurderes grunnet bom under flis samt manglende utslagskum.

Merknader: Overflatene fremstår generelt i god stand, men det er registrert hulrom (bom) under enkelte fliser. Bom under fliser indikerer redusert vedheft. Det bemerkes også manglende utslagskum.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 1mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 19mm fall over denne lengden. Badets alder er ukjent og vurderes derfor etter dagens krav.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent,
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg for våtsonen er yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran.

Merknader: Membranens alder er ukjent. Det er registrert plastsluk med klemring, men uten synlig slukmansjett under klemringen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011
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 råtne i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og frittstående kjøleskap.

TG2 vurderes grunnet slitasje, fukt-/soppskader og manglende lekkasjesikring.

Merknader: Kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje med behov for utskifting av enkelte elementer. Det er registrert slitasje på overflater, soppdannelse i fug mellom benkeplate og fliser, knekt sokkel samt manglende aquastop-ventil på vanninstallasjonen.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukttinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

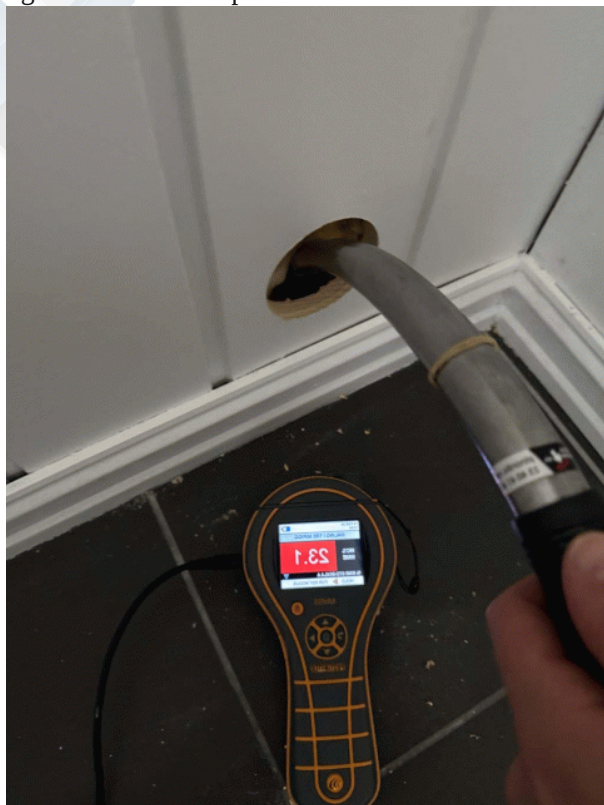
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 23,1 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning.

Det er ikke registrert vindusventiler eller veggventiler i underetasjen. Den eksisterende veggventilen mellom kjellerstue og garderobe er tett og gir ingen luftgjennomstrømning.

TG3 vurderes grunnet påvist fuktverdi klart over anbefalt nivå i kombinasjon med manglende ventilasjon

Merknader: Hullboring i utlektede vegger i rom under terreng viste fuktverdi på 23,1 vekt %, hvilket overstiger anbefalt grense for treverk på 17–18 vekt %. Dette indikerer forhøyet fuktbelastning med risiko for skader. I tillegg ble det ved visuell kontroll avdekket at veggventil mellom kjellerstue og garderobe er tett, noe som reduserer ventilasjonen og kan forverre fuktproblematikken.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er ikke tilstrekkelig markert iht. gjeldende byggeforskrift ved montering.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering av fordelerskap.

Merknader: Fordelerskapet mangler tydelig og varig merking

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2024. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken som går inn i pipe, med naturlig avtrekk på bad 1. etasje og vaskerom. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer i 1. etasje, samt vegger på soverom, vaskerom og bad i underetasje.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluft under dørblad til bad, samt naturlig avtrekk på bad i 1. etasje og vaskerom.

Merknader: Det bemerkes at vaskerom og bad er ventilert med naturlig ventilasjon i form av lufterventil uten mekanisk avtrekk. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å håndtere fuktbelastningen som normalt forekommer i slike rom. Det ble også avdekket manglende tilluft i underkant av dørblad til begge bad og vaskerom. Det bemerkes at naturlig ventil på bad i 1. etasje er tettet med byggsaum/isolasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1961

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 ikke 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 ikke 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 med automatsikringer, plassert på loft med 9 kurser. Sikringsskapet mangler kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget har flere alvorlige mangler under besiktigelsen, som blant annet: løse ledninger, åpen kobling til TV i stue 1. etasje, installasjon av brytere, varmekabler og annet elektrisk utstyr direkte i våtsonen på bad i underetasje uten dokumentert fuktsikker utførelse, ukjent tilkoblet ledning fra eldre bryter ved avtrekksvifte, jordnet vannledning under oppvaskkum, samt ubeskyttet koblingsboks i garasje.

Hjemmelshaver opplyser om at det er gjort utbedringer av det elektriske anlegget etter besiktigelsen. Det ble fremlagt e-post fra utførende elektriker, som bekrefter utbedringer på:

- Fjernet åpne ledninger TV stue
- Tildekning kobl.boks kjeller montert på
- Tilkoblet løse ledning loft med ny kurs varmepumpe ute
- Tilkoblet løse ledning loft med lys / stikk loft med kurs bad 2 etg/ gang
- Merket opp bad er tilkoblet uten termostat
- Merket opp VVT med eldre trinnbryter må ha posisjon 1 for aktiv på
- Fjernet løse ledning kjeller til VVT / Vaskemaskin

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det ble fremlagt originale plantegninger av boligen. Det fremgår av tegningene at alle rommene i underetasjen er tidligere boder og kjellerrom. For å kunne ta i bruk disse rommene som godkjente oppholdsrom, er bruksendringene søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det ble fremlagt innflytningstillatelse fra 1961.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Konsekvens: Forhøyede fuktverdier (23 vekt%) i treverk bak utlektede vegger i underetasjen innebærer høy risiko for råteskader, muggvekst og helseplager, samt reduksjon i konstruksjonens levetid. Setningssprekk over vindu i garasje kan tyde på konstruksjonsbevegelser som kan forverres over tid og svekke bæreevne. Svinnsprekker/frostspreng i grunnmur kan gi vanninntrengning og forverring ved frost. Kapillæroppslag viser at fukt fra grunnen trekker opp i murverket, noe som indikerer mangelfull fuktsikring. Tiltak: - Utfør grundig kontroll av drenering og fuktsikring, vurder utskifting/forbedring. - Fjerne utlekt vegg mot grunnmur for å stoppe videre fuktskader, tørke ut og utbedre skadet treverk. - Reparere svinnsprekker/frostskader med egnede reparasjonsmørtler etter at årsak til fukt er utbedret. - Undersøke og eventuelt utbedre fundament/overdekning over vindu i garasje for å hindre videre setningsskader.
1.3	Terrengforhold
	Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på terreng bort fra bygningens grunnmur øker risikoen for at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette kan medføre fuktopptrekk, økt belastning på dreneringssystemet og risiko for fuktskader i kjeller/underetasje. Over tid kan dette gi redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Tiltak: Terrengnet bør omformes slik at det oppnås et fall på minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra grunnmur, i tråd med dagens preaksepterte ytelser. Alternativt kan det etableres drenerende tiltak som drenerer eller fuktsperre langs grunnmuren for å sikre bortledning av overflatevann.
2.1	Yttervegger
	Konsekvens: Mangelfull lufting og tett omramming kan gi fuktakkumulering bak kledningen, økt risiko for videre råde, oppsprekking og nedsatt levetid. Soppvekst på nordsiden indikerer vedvarende fukt og gir økt vedlikeholdsbehov. Tiltak: Skadede bord bør utskiftes med trykkimpregnert eller tilsvarende kledning, korrekt lufting i underkant etableres, omramming rundt vindu justeres med anbefalt klaring (min. 6 mm), samt rengjøring og behandling mot soppvekst.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Konsekvens: Kattedør i terrassedør svekker isolasjonsevnen og tettheten, samt kan gi økt varmetap og trekk. Feilmonterte eller løse dørhåndtak reduserer funksjonaliteten og kan føre til skade på låsemekanismen. Løse sprosser i glassdør kan gi vibrasjoner, økt slitasje og risiko for skade på glasset. Tiltak: Bytte terrassedør eller etablere korrekt isolert og tett løsning uten kattedøråpning. Montere og feste dørhåndtak riktig, samt utbedre eller skifte sprosser på glassdør.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konsekvens: Svai i mønet kan indikere deformasjoner i takkonstruksjonen, ofte som følge av nedbøyning i mønebjelke, takstoler eller andre bærende deler. Fuktskjolder på takstoler tyder på at det kan ha vært eller er lekkasje/kondens i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til svekkelse av bæreevne, råte- eller muggdannelse og redusert levetid for takkonstruksjonen. Tiltak: Det er foretatt fuktmåling i undertak og takstoler uten nevneverdige fuktverdier. Likevel anbefales det å utføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen med vurdering av bæreevne og årsak til svai i mønet. Eventuelle konstruktive svakheter bør utbedres, og skadet treverk skiftes ut ved behov. Dersom det avdekkes lekkasjepunkter under videre kontroll, må disse tettes for å hindre fremtidige fuktproblemer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	Konsekvens: Langvarig fuktbelastning kan føre til frostspreng og oppsprekking av stein, samt redusert avrenningsevne. Økt risiko for vanninntrengning ved skadet takstein. Tiltak: Rengjøre takflaten mekanisk eller med egnet kjemisk middel tilpasset taksteinens materiale. Etter rengjøring bør det vurderes påføring av forebyggende middel mot ny vekst. Kontrollere steinen for skader og skifte eventuelt defekte enheter.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Konsekvens: Mulig skadedyrangrep kan over tid redusere bæreevnen i treverk, spesielt dersom det utvikler seg videre uten tiltak. Ekskrementer kan indikere aktivitet av smådyr eller insekter, og bør avklares nærmere. Tiltak: Utføre nærmere skadedyrkontroll for å bekrefte eller avkrefte aktivt angrep. Ved påvist aktivitet bør treverket behandles med egnet insektmiddel og eventuelt skadet treverk skiftes. Vurdere tetting av mulige inngangspunkter for smådyr.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Konsekvens: For lav rekkverkshøyde reduserer personsikkerheten og kan øke risikoen for fallulykker. Overflateskader og soppvekst vil over tid svekke treverket og forkorte levetiden dersom det ikke behandles. Tiltak: - Heve eller supplere eksisterende rekkverk til minimum 1,0 m høyde i samsvar med gjeldende krav. - Mekanisk fjerne sopp og skadet maling, deretter påføre egnet soppdrepende middel og overflatebehandling som sikrer treverket mot videre nedbrytning. - Gjennomføre regelmessig vedlikehold for å opprettholde funksjon og sikkerhet.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Konsekvens: - Sprekk i fuger kan medføre fuktinntrenging og skader på underliggende konstruksjoner. - Feil på toalett kan indikere defekt spyle-/innløpsmekanisme med risiko for lekkasje eller vannsløsing. - Mangelfull tilkobling av servant kan føre til lekkasje, fuktskader og hygieniske problemer. Tiltak: - Utbedre fuger ved utskifting/omfuging for å hindre fuktskader. - Kontrollere og eventuelt reparere/erstatte toalettets innvendige mekanisme. - Utføre forskriftsmessig tilkobling av servant til vann- og avløpssystem av kvalifisert rørlegger.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Konsekvens: Bom og sprekker i fliser kan medføre at vann trenger inn bak tettesjiktet, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Skadene kan forverres over tid ved temperatur- og fuktbelastning. Tiltak: - Fjerne skadede fliser og kontrollere underlaget for fukt- og konstruksjonsskader. - Etablere ny, tett og forskriftsmessig flislegging med riktig vedheft. - Sikre at tettesjiktet er intakt og funksjonelt.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Konsekvens: Ukjent membranalter kombinert med mulig eldre støpejernssluk gir økt risiko for svekket tetthet, korrosjon og lekkasje. Dette kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen med påfølgende kostbare reparasjoner. Tiltak: - Gjennomføre kontrollmåling og vurdering av tettesjiktets tilstand. - Kontrollere og eventuelt skifte ut sluk til type med dokumentert tetningsløsning i samsvar med dagens forskriftskrav. - Ved rehabilitering bør nytt membransystem etableres med dokumentasjon.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling

	Konsekvens: Hulrom og sprekker kan gi vanninntrenging bak fliser og skade tettesjiktet, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og råte. Skader på dør i våtsonen indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialet. Tiltak: - Utbedre skadede fliser og skjøter, sikre intakt tettesjikt. - Skifte eller reparere skadet dør og benytte fuktbestandige materialer i våtsonen. - Vurdere helhetlig rehabilitering av våtrom ved flere samtidige avvik.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Konsekvens: Soppdannelse kan medføre estetiske misfarginger, redusere fugens levetid og ved vedvarende fuktighet øke risikoen for muggvekst og svekket innemiljø. Tiltak: - Rengjøre og desinfisere fugene rundt sluk med egnet middel. - Erstatte skadet eller misfarget fuge ved behov. - Kontrollere og eventuelt forbedre ventilasjon og rutiner for tørking av gulv etter bruk.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Konsekvens: Hulrom under fliser kan over tid føre til sprekker og vanninntrenging med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Manglende utslagsskum reduserer funksjonaliteten i rommet og kan medføre uhensiktsmessig bruk av andre installasjoner som ikke er beregnet for formålet. Tiltak: - Vurdere utskifting eller omlegging av fliser med bom for å sikre god vedheft og tetthet. - Installere egnet utslagsskum med korrekt tilkobling til vann og avløp.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Konsekvens: For lite fall mot sluk gir redusert avrenning, noe som øker risikoen for vannansamling på gulvet. Dette kan medføre høyere fuktbelastning på overflater, risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid og dårligere hygieniske forhold. Tiltak: - Vurdere ombygging av gulv for å etablere forskriftsmessig fall til sluk. - Ved rehabilitering bør tettesjikt og overflatebelegg oppgraderes i samsvar med dagens krav.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Konsekvens: Manglende mansjett kombinert med påvist fukt indikerer lekkasjerisiko og mulig skade på underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, muggvekst og råte med behov for omfattende reparasjoner. Tiltak: - Foreta åpning rundt sluk for å inspisere tettesjiktets tilstand og årsak til fukt. - Skifte til sluk- og membransystem med dokumentert mansjettløsning i henhold til dagens forskrift. - Utbedre eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Konsekvens: - Soppdannelse kan være tegn på fuktinntrengning og vil over tid redusere levetiden på innredningen og skape hygieniske problemer. - Knekt sokkel svekker estetikk og funksjon. - Manglende aquastop øker risikoen for uoppdagede lekkasjer med påfølgende vannskader. Tiltak: - Fjerne og rengjøre soppangrepne fuger, påføre soppdrepende middel og legge ny fug. - Reparere eller skifte defekte deler av innredningen, inkludert sokkel. - Installere aquastop-ventil i samsvar med gjeldende krav for lekkasjesikring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Konsekvens: Redusert sikkerhet ved lekkasje, da umerket fordelerskap kan føre til tidsbruk i kritiske situasjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang og risiko for personsikkerheten. Tiltak: Etablere tydelig og varig merking på fordelerskapet med korrekt tekst og symboler. Merkingen bør være lett synlig, plassert i øyehøyde og utført i bestandig materiale.
10.5	Ventilasjon
	Konsekvens: Manglende tilluftsspalte under baderomsdør kan føre til utilstrekkelig luftutsifting, økt fuktbelastning og fare for kondens- og muggdannelse. Dette kan over tid gi skader på overflater og redusert inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer over tid. Tetting av avtrekksventilen hindrer fukttransport ut av rommet, noe som kan føre til høy luftfuktighet, kondens, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner. Risikoen for dårlig inneklima øker. Tiltak: - Etablere luftespalte under dørblad (anbefalt minimum ca. 10 mm fri åpning) eller montere overstrømningsventil i dør for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømming. - Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og redusere fuktbelastningen i rommet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Konsekvens: Manglende mansjett kombinert med påvist fukt indikerer lekkasjerisiko og mulig skade på underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, muggvekst og råte med behov for omfattende reparasjoner. Tiltak: - Foreta åpning rundt sluk for å inspisere tettesjiktets tilstand og årsak til fukt. - Skifte til sluk- og membransystem med dokumentert mansjettløsning i henhold til dagens forskrift. - Utbedre eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Konsekvens: Forhøyet fukt i treverk kan føre til råte, muggvekst og redusert konstruksjonslevetid. Manglende ventilasjon gir dårlig luftutskifting, øker risikoen for kondens og kan forverre mikrobiell vekst og innemiljøproblemer. Tiltak: - Avdekke årsak til forhøyet fuktbelastning, for eksempel dreneringssvikt eller kondens. - Utbedre drenering og/eller fuktsikring av vegger ved behov. - Etablere fungerende ventilasjonsløsning, eksempelvis vindusventiler, veggventiler eller balansert ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel i underetasjen. - Kontrollere vegg- og konstruksjonsdeler for tegn til råte/mugg og utbedre skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-