

Enebolig Bjørnliveien 279
Bjørnliveien 279
7332 Løkken Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 29/07/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.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:429, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Julie Sneeggen og Kim André Hvitsand
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1100 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Bjørnli
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1916

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.07.2025

Forutsetninger:

- Boligen er inspisert ved en visuell befaringsdag i dagslys.
- Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen.
- Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert.
- Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
- Der det er gitt opplysninger fra eier, er disse videreformidlet i rapporten. Med mindre dokumentasjon er fremvist, er slike opplysninger vurdert med et visst forbehold.

Oppdragsgiver:

Julie Sneeggen og Kim Andre Hvitsand

Tilstede under befaringen:

Monica Brønstad

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

- Opparbeidet tomt som ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1916 og består av kjeller samt to etasjer. Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur. Det er senere utført tilbygg i henholdsvis 1980 og 2010; disse står på pilarfundamentering.

Etasjeskiller er utført som tre bjelkelag. Veggkonstruksjonene er i bindingsverk, utvendig kledd med stående tre kledning. Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er et saltak som er dekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fra 1916 med tilbygg har alderstypiske slitasjer. Det er påvist fuktutfordringer, manglende dokumentasjon, og behov for oppgraderinger på bad, kjøkken, tak og drenering. Bygningen er konstruktivt stabil, men vedlikehold og tiltak må påregnes.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- Det er ikke fremlagt noen tekniske eller offentlige dokumenter, og det er derfor ikke foretatt dokumentkontroll som del av denne tilstandsvurderingen.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud, samt muntlige opplysninger fra eier der det er oppgitt.
- Det er ikke fremlagt originale byggetegninger eller dokumentasjon som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan dermed ikke tas stilling til om dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent løsning ved byggets ibruttakelse.

Vurdering og anbefaling:

Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

Kjeller: Uinnredet med 5 boder

1.etg:

Vf: Belegg på gulv. Malt tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.

Gang /trapperom: Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Kjøkken: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og i himling.

Stue: Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Bad: Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Soverom : Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

2.etg:

Gang /trapperom : Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1: Malt belegg på gulv. MDF plater på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv. Tapet/tynnpanel på vegger og i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv. Tapet/tynnpanel på vegger og i himling.

Kott: Malt sponplate på gulvet. Malt panel/plater på vegger. Malt panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 10 mm på 2 m og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Noen innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende vesentlige endringer er opplyst av boligeier:

Det ble oppført et tilbygg ca. 1980.med utskifting av yttertak, ytterkledning og vinduer

I ca. 2010 skal følgende arbeider være utført som nytt tilbygg

Det er ikke framlagt dokumentasjon (som ferdigattest, byggetillatelse, faktura, samsvarserklæring e.l.) som bekrefter eksakt tidspunkt for arbeidene eller om de er utført av kvalifisert fagpersonell. Endringene er derfor vurdert på grunnlag av eiers muntlige opplysninger og visuell observasjon

Endringene anses som vesentlige for vurdering av bygningens tekniske tilstand og komponentenes restlevetid. På grunn av manglende dokumentasjon må det påregnes en viss usikkerhet knyttet til utførelsestidspunkt og fagmessig utførelse.

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
Kjeller	30					30
1. Etasje	82			79	82	
loftetasje	42				36	6
SUM BYGNING	154					
SUM BRA	154					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Stabbur		20				
Vedbod		2				
SUM BYGNING		22				
SUM BRA	22					

BRA-i:

Kjeller: 5 boder

1.etg: VF. Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad og soverom

2.etg: Gang /trapperom 3 soverom og bad

BRA-e:

Frittstående stabbur og vedbod

MERKNADER OM AREAL:**Loft:**

På loftet er det beregnet et gulvareal som er større enn det måleverdige arealet. Dette skyldes at deler av arealet ikke oppfyller kravene til måleverdighet, hovedsakelig grunnet lav himlingshøyde under 1,9 meter og/eller begrenset tilgjengelighet i skråtakssoner. Kun areal med tilstrekkelig høyde og tilgjengelighet er medregnet som måleverdig bruksareal (BRA), jf. NS 3940. Det er presisert at gulvarealet i loftsrommet er større enn det som regnes som måleverdig areal.

Trapperom:

Trapperommet er medregnet i det totale arealet, i tråd med NS 3940.

Måling og fremstilling:

Arealmålingen ble utført med laserbasert måleverktøy på stedet, og arealene er deretter beregnet og skissert digitalt i tegneprogram. Det tas forbehold om mindre avvik vedrørende målenøyaktighet i henhold til gjeldende standard.

Tomteareal:

Tomtens areal er hentet fra eiendomsregister via PropCloud, og er ikke kontrollmålt.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående Stabbur/uthus og vedbod.

Frittstående Stabbur/uthus og vedbod er ikke vurdert i denne rapport

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:

Sveinung Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

29/07/2025



Sveinung Gjønnnes

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Grunnmuren er fra bygningens opprinnelige byggeår.

- Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at grunnmuren er fuktsikret etter dagens krav.
- Bygningen er oppført i en periode hvor fuktsikring mot terreng ikke var vanlig praksis.
- Det ble ikke observert moderne fuktsikringstiltak, slik som grunnmursplast eller tilsvarende, ved utvendig inspeksjon.
- Det vurderes derfor som sannsynlig at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.
- Det er registrert fuktproblematikk på innsiden av grunnmuren, noe som indikerer at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende.
- Det er ikke observert sprekker, høydeavvik eller tegn til ustabilitet i konstruksjonen, og grunnmuren vurderes som konstruktivt stabil per befaringstidspunkt.
- Kjøper bør være oppmerksom på risiko for videre fuktskader og behov for tiltak på sikt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er registrert utilstrekkelig fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Terreng heller i retning bygningen i stedet for bort fra den, og dette avviker fra anbefalte byggtekniske prinsipper for fuktsikring.
- Når terrenget ikke leder overflatevann bort fra bygningskroppen, øker det belastningen på grunnmurens ytre fuktsikring og eksisterende dreneringssystem.
- Dette medfører en forhøyet risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene under terreng, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Det er registrert aktive fuktskader per i dag, men avviket kan på sikt føre til bygningsmessige og økonomiske konsekvenser, eksempelvis i form av innvendig fukt, råte eller behov for utbedring av drenering.
- Terreng bør helle med minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) ut fra grunnmuren, og helning bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre god avrenning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke 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.

Veggkonstruksjonen er av tre og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Ytterkledningen består av stående panel fra ca. 1980. Det er normal slitasje for alderen, med tørkesprekker i nedre kant, noe avflassing av maling/beis, samt grønske og svertesopp på kledning, gesims og vindskier.

- Det er også et mindre avvik i overgangen mellom vegg og grunnmur.
- Det ble ikke avdekket skjevheter eller tydelige skader på det som er synlig. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke undersøkt nærmere, da det krever åpning av veggen. Det er derfor ikke mulig å si sikkert om det er lufting bak kledningen eller om det finnes skjulte skader.

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.

-Vinduer med 2 lags glass.Ytterdør fra ca 1980

Merknader: - Vinduer i boligen er av malt tre og antas å være fra ca. 1980.

- Kjellervinduer vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Konstruksjonen er lukket og ble ikke åpnet ved befaring.
- Det ble foretatt visuell kontroll av vinduskarmer og beslag fra bakkenivå.
- Forventet teknisk levetid for malte/behandlede trevinduer er normalt 30–40 år, avhengig av kvalitet, eksponering og vedlikehold.
- Vinduene har dermed passert over halvparten av forventet levetid, og enkelte er trolig nær sin funksjonelle levealder.
- Det er registrert fuktmerker på vinduer, som kan skyldes kondens eller vanninntregning over tid.
- Det påvist feil ved utvendig beslag – beslag er montert uten korrekt oppbrett, noe som gjør løsningen sårbar for vanninntregning i overgangen mellom vindu og vegg.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

Merknader: - Loftet er innredet, og takkonstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Det er dermed ikke mulig å vurdere tilstanden på sperrer, taktro eller eventuell isolasjon og lufting.
- Basert på byggemåte og visuell kontroll fra tilgjengelige områder, er det ikke observert ventilasjonsåpninger i gavlvegger eller annen dokumentert lufting i takkonstruksjonen.
- Manglende lufting kan føre til kondens på undersiden av taktroen, særlig i vinterhalvåret, og det kan over tid føre til fuktskader, muggdannelse eller råte.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret på bolig og fra ca1980 på tilbygg
- Stålpater med som ytterteking.Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

Merknader: - Skorsteinen er utvendig kledd med beslag (blikk) og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gir usikkerhet rundt skorsteinens tilstand.

- Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet. Det foreligger likevel ikke dokumentasjon som bekrefter dette.
- Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten, og det er ikke kjent om det foreligger avvik fra feiervesenet.
- Takplater har skjolder
- Takets bratte helning og høye takfot krever ekstra sikringstiltak for trygg inspeksjon, noe som begrenser omfanget av visuell kontroll.
- Taktekkingen ble kun inspisert visuelt fra tilgjengelige steder på bakkenivå, og tilstanden kan derfor ikke fullt ut vurderes.
- Det er ikke mulig å undersøke lekter og undertak på grunn av stålplatetaket, noe som gir usikkerhet rundt undertakets tilstand.
- Takrenner og nedløp er av metall og ført ned til bakkenivå, og bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å sikre funksjon.
- Det er ikke montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere innebærer risiko for snø- og isras i områder hvor personer og husdyr oppholder seg, og bør utbedres for å bedre sikkerheten.
- Bygningsdelen er over halvparten av normal forventet brukstid, noe som øker sannsynligheten for behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn 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.

- Selve konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll

Merknader: - Ved visuell kontroll fra loftluke ble det registrert fuktskjolder i området rundt pipegjennomføringen.

- Det er ikke observert aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet.
- Undersøkelsen er begrenset til det som er synlig fra lukeåpningen, og det er ikke utført fuktmåling eller åpning av konstruksjon.
- Fuktskjolder kan indikere tidligere eller pågående lekkasje. Det er ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller tidspunkt for fukten basert på dagens observasjon.
- Skjoldene representerer et avvik fra normal tilstand og gir indikasjon på mulig skade eller risiko for skade dersom forholdet ikke følges opp.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av området rundt pipegjennomføringen for å avdekke eventuell aktiv lekkasje og vurdere behov for tiltak.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

- Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: - Veranda har noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulvbord.

- Overflatene bærer preg av værslitasje, og enkelte gulvbord er flisete.
- Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må påregnes.
- Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde (jf. TEK17), og vurderes som avvik i forhold til dagens standard.
- Det er ikke foretatt demontering av panel på vegg for å kontrollere oppkant mot vegg og dør.
- Det er heller ikke utført lastberegning eller kontroll av konstruksjonsmessig dimensjonering, men terrassen fremstår som stabil og i funksjonell stand på befaringsdagen.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: - Avvikene med manglende sokkellist og glipp i skjøter kan føre til fuktinntrengning bak platene og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

- Manglende tilluft gir svekket ventilasjon, noe som igjen kan føre til høy luftfuktighet og risiko for fuktskader og muggvekst.
- Ettersom våtrommet er bygget etter eldre forskrifter og viser tegn til slitasje og fuktpåvirkning, bør det påregnes behov for oppgradering.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

- Våtrom belegget med opprett.

Merknader: - Badet er oppført etter byggepraksis og forskriftsnivå som var gjeldende rundt 1980.

- Rommet har slitasje og eldepreg som er typisk for alder og bruk, og hverken materialvalg, fall til sluk eller tettesjiktløsninger tilfredsstiller dagens krav til våtrom (TEK17).
- Det er registrert fargeskjolder i belegget, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, noe som medfører risiko for vannansamling.
- Det ble utført fuktsøk i tilgjengelige deler av rommet med egnet måleinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdagen.
- Undersøkelsen er visuell og ikke destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Ingen membran på vegger
- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Badet er antatt fra ca. 1980 og er oppført etter eldre forskriftskrav og byggeskikk.

- Rommet fremstår med slitasje og tegn på alder.
- Etablering av inspeksjonshull fra tilstøtende rom ble vurdert, men ikke gjennomført.
- Årsaken er at vann- og avløpsrør er lokalisert på tidligere gamle yttervegg, og badets generelle tilstand tilsier at en eventuell vurdering av konstruksjonen best foretas i forbindelse med full rehabilitering.
- Badet har passert sin forventede tekniske levetid.
- Uavhengig av eventuelle skader eller lekkasjer, anbefales det full oppgradering av rommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet og funksjon.
- Manglende tilgang til konstruksjonen begrenser muligheten for å avdekke skjulte skader.
- Det anbefales full oppgradering av badet i tråd med dagens krav til våtrom. Videre undersøkelser av underliggende konstruksjoner bør vurderes i forbindelse med rehabilitering.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 1980

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

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

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

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

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

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er ikke foretatt funksjonstesting av integrerte hvitevarer.

- Det ble gjennomført fuktsøk på gulv foran kjøkkenbenk og kjøleskap.
- Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller avvik sammenlignet med tørre referansepunkter.
- Kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Selv om det ikke ble indikert fukt, er det normalt med aldringsslitasje og redusert funksjonalitet på komponenter over tid.
- Manglende funksjonstesting av hvitevarer gjør det usikkert i hvilken grad disse fungerer som forutsatt.
- Det må påregnes behov for vedlikehold eller oppgradering av innredning og tekniske komponenter på sikt.
- Funksjon og tilstand på hvitevarer bør avklares av kjøper.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er 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.

Kjellevegger er trulig av betong eller det kan være av murt og pusset steinmur.

- Merknader:** - Kjellerveggene er trolig av betong eller murt og pusset steinmur, men eksakt utførelse er ikke verifisert.
- Det er registrert fuktskjolder på innside av kjellerveggene.
 - Det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjon
 - Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringens utførelse eller alder.
 - Fuktskjoldene indikerer at dreneringens funksjon er usikker.
 - Fuktskjolder på kjellervegger kan skyldes kapillært oppsug, manglende eller svekket drenering, eller andre forhold som påvirker fukttransport i grunnen.
 - Ukjent drenering og synlige fuktmerker tilsier økt risiko for fuktpåvirkning og potensiell skade over tid.
 - Det anbefales nærmere undersøkelse av dreneringsforholdene og vurdering av behov for utbedring.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

Merknader: Gulv mot grunn er antatt oppført uten isolasjon og fuktsikring, noe som var vanlig byggeskikk ved byggeår ca. 1916.

- Det er ikke gjort åpning av konstruksjonen, men basert på alder og byggemetode vurderes det som sannsynlig at det ikke foreligger fuktsperre eller isolasjon mot grunnen.
- Konstruksjoner uten fuktsperre vil ofte trekke til seg fukt fra grunnen over tid, særlig ved fravær av drenering eller god lufting.
- Dette kan føre til økt risiko for fuktrelaterte skader, lukt, og lavere komfort. Tilstanden representerer et avvik fra dagens byggetekniske krav og gir begrenset bruksverdi ved moderne bruk.
- Dersom rommet ønskes benyttet til varig opphold eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør det vurderes tiltak som etterisolering, oppgradering av fuktsikring og eventuell drenering.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller består av ubehandlet betongvegger og ubehandlet kjellergulv

Merknader: Kjelleren består av ubehandlede betongvegger og ubehandlet betonggulv.

- Det er gjennomført fuktsøk med egnet instrument i representative områder.
 - Det ble registrert unormale store fuktverdier på befaringsdagen.
 - Ventilasjonen i kjelleren er begrenset og skjer hovedsakelig via naturlig ventilasjon (ventiler/luker).
 - Kjellere med ubehandlede konstruksjoner uten fuktsperre mot grunn har normalt noe fukttransport fra grunnen og veggene.
 - Kombinert med begrenset ventilasjon gir dette økt risiko for kondens, lukt og fuktbelastning over tid.
 - Slike forhold er vanlig for eldre kjellere og representerer et avvik fra dagens byggetekniske krav.
 - Det anbefales jevnlig lufting og vurdering av tiltak for bedre ventilasjon dersom kjelleren brukes til lagring.
- Overflatebehandling og tiltak mot grunnfukt kan vurderes ved videre bruk eller ved behov for forbedret innemiljø.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Røranlegget er kun visuelt inspisert uten bruk av spesialverktøy eller inngrep i konstruksjoner.

- Gamle rør er ikke kondensisolert
- Stakeluker og lufting er ikke registrert i tilgjengelige områder.
- Sanitærutstyr fremstår funksjonelt ved visuell vurdering, men det må forventes behov for utskifting av enkelte komponenter over tid, avhengig av alder og slitasje.
- Røranleggets alder og ukjent tilstand innebærer økt risiko for lekkasjer, spesielt siden slike skader ofte utvikler seg skjult og kan være vanskelig å oppdage før de har ført til bygningsmessige skader.
- Slike utbedringer kan kreve destruktive inngrep. Manglende dokumentasjon og fravær av synlige stakeluker og lufting svekker tilgjengeligheten til anlegget ved eventuelle feil.
- Det anbefales at kjøper vurderer å rekvirere en rørlegger for nærmere vurdering av anleggets tilstand, levetid og funksjonalitet. Dette er særlig viktig dersom det planlegges oppgradering av våtrom eller kjøkken.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder på 200 l plassert i rom med sluk

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med etter hvert

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
- Varmtvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.
- Det lekker fra kobling på varmtvannsberederen men det bekreftes at det ordnes før salg

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

- Varmepumpe fra ca 2018 er montert i stue i 1. etasje

Merknader: Det opplyses at den fungerer etter sin hensikt

TG 2 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

- Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: - Boligen har naturlig ventilasjon med tilførsel av luft via ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer.

- Det ble ikke registrert mekanisk ventilasjon eller balansert avtrekk.
- Løsningen fungerer etter hensikten for sin tid, men vurderes som enkel og lite effektiv sammenlignet med dagens anbefalinger.
- Naturlig ventilasjon gir begrenset kontroll over luftutskiftningen og er sterkt påvirket av vær- og temperaturforhold.
- Dette gjør det vanskeligere å oppnå jevn og tilstrekkelig ventilasjon i alle rom. I henhold til dagens forskriftskrav (TEK17) anses løsningen som ikke tilfredsstillende når det gjelder tilluft, avtrekk og generell luftutveksling.
- Dette kan påvirke inneklima og komfort negativt, spesielt i boliger med tette konstruksjoner og oppvarmet areal.
- Det bør vurderes tiltak for forbedring av ventilasjonen, særlig dersom boligen oppgraderes eller brukes av personer med krav til bedre inneklima. - Mekanisk avtrekk og bedre tilluftstilførsel vil kunne gi mer stabil og god luftkvalitet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: El-anlegget er kun visuelt besiktet i henhold til takstmannens kompetanseområde. Store deler av anlegget er skjult bak vegger og himling, slik det er vanlig i skjulte installasjoner.

- Det elektriske anlegget er dermed i liten grad tilgjengelig for visuell vurdering. Ingen funksjonstesting eller dokumentasjonsgjennomgang er utført.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige autorisasjonsområde, og det kan ikke gis en teknisk vurdering av anleggets tilstand eller forskriftsmessige utførelse.

- Skjulte elektriske installasjoner innebærer generelt en risiko for feil som kan være vanskelig å oppdage uten fagkyndig gjennomgang.

- Det anbefales, på generelt grunnlag, å få anlegget gjennomgått av autorisert elektriker – særlig ved usikkerhet om alder, utførelse eller ved planlagte oppgraderinger. Kjøper oppfordres til å etterspørre samsvarserklæringer eller dokumentasjon dersom dette foreligger.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

- Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan bekrefte at bygningens utforming, planløsning og bruken av de enkelte rom er i samsvar med godkjente tillatelser fra bygningsmyndighetene.

- Det er derfor ikke mulig å verifisere om:

Planløsningen og rombruken er i tråd med opprinnelig godkjenning eller senere tillatelser.

Eventuelle endringer eller tiltak etter byggeår er omsøkt, godkjent og gjennomført i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til bygningens rettslige status, herunder om bruken av arealer som f.eks. soverom, oppholdsrom eller tilbygg, er i samsvar med det som er godkjent av kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG 2 settes på bakgrunn av antatt mangelfull fuktsikring og økt risiko for fuktproblematikk over tid.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av økt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke gjennomføres.
2.1	Yttervegger
	Risiko og konsekvens - Det er risiko for fukt og råte ved fortsatt manglende vedlikehold. - Grønske og sopp kan tyde på fuktige forhold og bør fjernes. - Avvik ved overgangen til grunnmur kan gi økt fuktbelastning. - Skjulte skader kan ikke utelukkes. Anbefaling: - Kledningen bør vaskes og overflatebehandles. - Mindre utbedringer anbefales nederst på vegg og ved grunnmur. - Jevnlig vedlikehold bør videreføres. Årsak til TG 2: Synlig slitasje og usikkerhet om tilstand bak kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Feil utført beslag gir økt risiko for vanninntrengning i overgangen mellom vindu og vegg. - Ved langvarig fuktpåvirkning kan dette føre til råteskader i veggkonstruksjonen eller innvendige overflater. - Tegn til fukt på vinduer må følges opp, da dette kan være indikasjon på pågående fuktproblematikk. - Videre forringelse må påregnes grunnet alder og slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende tilgang til kontroll og økt risiko for skjulte skader grunnet sannsynlig mangelfull lufting. - Det anbefales å etablere lufting i gavlvegger eller annen form for ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere kondensfare.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Bygningsdelen er over halvparten av normal forventet brukstid, noe som øker sannsynligheten for behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det er registrert fuktskjolder, som indikerer mulig fuktskade. - Selv om aktiv lekkasje ikke ble påvist under befaring, representerer dette et avvik som gir økt risiko for skade. - Undersøkelsen er begrenset, og skadeomfang kan derfor ikke utelukkes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Værslitasje og grønnske/svertesopp kan føre til redusert levetid for materialene og fare for råteutvikling over tid dersom vedlikehold uteblir. - Flisete bord kan medføre personskade ved bruk (f.eks. fare for fliser i hud). - Lav rekkverkshøyde representerer et sikkerhetsavvik som kan medføre fallrisiko, særlig for barn. - Manglende innsyn i konstruksjon og oppkant mot vegg/dør gjør det umulig å utelukke fuktproblematikk eller konstruktive svakheter. - Værslitasje, grønnske, svertesopp, flisete bord, og lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Påvist fukt i nedkant av baderomsplater, glipper i skjøter, manglende tilluft og alder over halvparten av forventet levetid. - Utførelsen er etter tidligere forskrifter som ikke tilfredsstiller dagens krav.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Utilfredsstillende fall gir risiko for vannansamling utenfor sluk, som over tid kan føre til fuktskader. - Badet er bygget etter eldre standard og mangler fuktsikring i tråd med moderne krav, noe som øker risiko for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner. - Fargeskjolder og slitasje indikerer at overflater og tettesjikt har begrenset restlevetid. - Manglende dokumentasjon og alder gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. - Våtrom fra denne perioden er generelt vurdert å være nær eller forbi forventet brukstid. - Badet er fra ca. 1980 og bygget etter utdaterte løsninger. Det er synlige tegn til slitasje og avvik (fall og beleg), men ingen aktive lekkasjer ble registrert. Risiko for skade er til stede på sikt.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	- Utilfredsstillende fall gir risiko for vannansamling utenfor sluk, som over tid kan føre til fuktskader. - Badet er bygget etter eldre standard og mangler fuktsikring i tråd med moderne krav, noe som øker risiko for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner. - Fargeskjolder og slitasje indikerer at overflater og tettesjikt har begrenset restlevetid. - Manglende dokumentasjon og alder gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. - Våtrom fra denne perioden er generelt vurdert å være nær eller forbi forventet brukstid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredningen er fra ca. 1980 og har normal bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. - Det ble ikke registrert fukt ved fuktsøk. - Innredningens alder og slitasje tilsier tilstandsgrad 2.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Kjellervegger er trolig av betong eller murt steinmur med puss. - Det er synlige fuktskjolder på innsiden. - Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering, og forholdet gir grunnlag for usikkerhet knyttet til fuktsikring. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dette.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Gulv mot grunn er antatt uten fuktsikring og isolasjon, i tråd med byggeskikken fra byggeår ca. 1916. Dette øker risikoen for fuktopptak fra grunnen og gir lavere komfort. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, utførelse og avvik fra dagens krav.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Kjelleren har ubehandlet betonggulv og vegger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, men naturlig fuktpåvirkning må påregnes. Ventilasjonen er begrenset, og det anbefales tiltak dersom kjelleren skal benyttes til lagring. Tilstandsgrad 2 settes grunnet avvik fra dagens krav og økt fuktrisiko.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Rørlegget er kun visuelt inspisert. Stakeluger og lufting ble ikke observert. - På grunn av alder må det forventes behov for utskiftning av utstyr og økt risiko for skjulte lekkasjer over tid. - Videre vurdering av rørlegger anbefales. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunnlag av usikker tilstand og manglende tilgjengelighet.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Beredere over forventet levetid har økt risiko for teknisk svikt og lekkasje. - Lekkasje fra kobling kan føre til fuktskader dersom den ikke følges opp, men det er opplyst at utbedring skjer før overtakelse. - Videre levetid er usikker og kan bli begrenset. - Utskifting av varmtvannsbereder bør vurderes på sikt. - Kontroller at lekkasjepunktet er fagmessig utbedret før overtakelse.
10.5	Ventilasjon
	- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi dårlig luftkvalitet og dårlig inneklima, særlig i oppvarmede og godt isolerte boliger. - Det er risiko for kondensproblemer, lukt, økt luftfuktighet og i noen tilfeller mugg- eller soppvekst. - Dette kan ha negativ innvirkning på komfort og helse for beboere over tid. - Risikoen for dårlig inneklima øker dersom boligen etterisoleres eller får nye tette vinduer uten tiltak på ventilasjonssiden. - Ventilasjonsløsningen er av eldre og enkel type, uten mekanisk avtrekk. - Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og kan gi redusert luftkvalitet og inneklima ved normal bruk.