

Enebolig  
Utsikten 10  
3718 Skien



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 1 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 6 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Kenneth Sørø Olsen**  
Dato: 05/06/2025

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  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

## EIENDOMSDATA:

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:1, Bnr: 221                         |
| Hjemmelshaver:        | Ragnhild Karlsen og Geir Sigurd Karlsen |
| Seksjonsnr:           | -                                       |
| Festenr:              | -                                       |
| Andelsnr:             | -                                       |
| Tomt:                 | 2651 m <sup>2</sup>                     |
| Konsesjonsplikt:      | Nei.                                    |
| Adkomst:              | Adkomst fra kommunal vei.               |
| Vann:                 | Tilkoblet offentlig nett.               |
| Avløp:                | Tilkoblet offentlig nett.               |
| Regulering:           | Boligbebyggelse.                        |
| Offentl. avg. pr. år: | 28 483,-                                |
| Forsikringsforhold:   | Se prospekt.                            |
| Ligningsverdi:        | Ikke relevant.                          |
| Byggeår:              | 1952                                    |

## BEFARINGEN:

|                            |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato:             | 26.05.2025                                                                                                                                                                                 |
| 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: | Ragnhild Karlsen og Geir Sigurd Karlsen                                                                                                                                                    |
| Fuktmåler benyttet:        | Tramex ME5 og Protimeter.                                                                                                                                                                  |

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbukser, trær og blomsterbed. Gruslagt adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Vannbåren konvektorovn i stue, soverom i 2. og 3. etasje, på bad, gang i 1. etasje.

Peisinnatts i stue.

Åpen peisinnatts i tv-stue.

Stråleovn på bad i 2. etasje.

**ROMHØYDE:**

1. etasje: 1,99m i badstue, 1,99-2,01 i bodene, 1,99-2,24m i hall, 2,02m i vaskekjeller, 2,11m i tv-stue, 2,19m i bod, 2,26m i bod.

2. etasje: 2,25m i entré, 2,5m på kjøkken, 2,52m på kjøkken, gang og stue, 2,53m på wc-rom, 2,54m på soverom.

Loft: 1,29-2,08m i alle rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

1. etasje: Gulvbelegg i hall og gang, laminat i tv-stue og støpt dekke i øvrige rom.

2. etasje: Gulvbelegg på bad og vaskerom, behandlet tregulv i øvrige rom.

Loft: gulvbelegg på soverom, tregulv i øvrige rom.

**VEGGER:**

1. etasje: Malt panel i tv-stue, tapet i hall, malt mur i øvrige rom.

2. etasje: Malt panel i hall, kjøkken, stue og spisestue, malt tapet på soverom.

Loft: Slette malte overflater i begge rom.

**TAK/HIMLING:**

1. etasje: Slette overflater med takbjelker i tv-stue, takplater i hall og malt panel i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

Loft: Slette malte overflater med takbjelker i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det er registrert at boligen ikke er utstyrt med et brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav fra tidligst TEK85. Tiltak må påregnes for å etablere tilfredsstillende brannsikring.

Nabo opplyste om at ny vannledning er gravd ned over tomten deres. Det antas at vannledningen er etablert uten tinglyst rettighet eller godkjent avtale om trasé over naboeiendom, noe som kan medføre tvist. Bemerkningen bør ytterligere undersøkes.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Det er registrert sot i overgang mellom peisinnatts og skorstein, som tyder på utettheter. Dette utgjør risiko for røyklekkasje, dårlig trekk og i verste fall brannfare. Overgangen må tettes forskriftsmessig med godkjente materialer, og arbeidet må utføres av fagperson. Skorstein og ildsted bør også kontrolleres av brannmyndighet før videre bruk.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

1995- Byttet vinduer.

2000- Bygd ut terrasse på sørvestside av boligen.

2021- Gravd opp og byttet hovedledning for vann fra bolig til kommunalt anlegg.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA   | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|--------|-------|-------|-------|----------------------|----------------------|
| 1. etasje   | 69 m2  |       |       |       | 51 m2                | 18 m2                |
| 2. etasje   | 89 m2  |       |       | 19 m2 | 89 m2                | 0 m2                 |
| Loft        | 27 m2  |       |       |       | 25 m2                | 2 m2                 |
| Utebod      |        | 7 m2  |       |       |                      |                      |
| SUM BYGNING | 185 m2 | 7 m2  |       | 19 m2 | 165 m2               | 20 m2                |
| SUM BRA     | 192 m2 |       |       |       |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     |       | 16 m2 |       |     |                      | 16 m2                |
| SUM BYGNING |       | 16 m2 |       |     |                      | 16 m2                |
| SUM BRA     | 16 m2 |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

1. etasje: Entré, hall, tv-stue, wc-rom, vaskekjeller, badstue, gang og tre boder.

2. etasje: Entré, hall, wc-rom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.

Loft: To kott og to soverom.

**BRA-e:**

Garasje og utebod.

**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.

Det er registrert at enkelte rom i 1. etasje har en innvendig takhøyde som er under gjeldende krav til oppholdsrom ved oppføringstidspunkt (2m), med målt høyde ned mot 1,99 meter.

**GARASJE / UTHUS:**

Integrert garasje på 16 m<sup>2</sup>.

Garasjen er oppført på støpt dekke med grunnmur og vegger av leca og murpuss. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Manuell dobbel svingdør.

Ytterdør av tre.

- Ikke montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes vedlikehold/utskiftning av enkelte elementer. Det ble avdekket en del svai i takkonstruksjon, slitasje på takstein, samt en del sot rundt takpunkter og trolig etter tidligere montert oppvarmingsapparat. Svaiene skyldes sannsynligvis langvarige belastninger eller svakheter i konstruksjonens dimensjonering eller utførelse. Sot rundt takpunkter kommer trolig av varmegang i anlegget. Observasjonene bør påregnes utbedringer.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

05/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert på enkelte steder i boligen da det ligger under bakkenivå. Det ble observert tegn til borebiller i stubbeloftet under entré i 2. etasje. Skadedyrangrep kan svekke trekonstruksjoner over tid og det er usikkerhet knyttet til omfanget i øvrige deler av konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagperson og eventuell behandling for treborende insekter. Videre tiltak vurderes etter omfanget av skaden er kartlagt.. Det ble for øvrig ikke registrert tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det bemerkes en del avskalling på innsiden av grunnmur, soppdannelser, samt salt og kalkutslag.

Det er registrert avskalling på støpte bæresøyler, trolig som følge av frostspreng og utilstrekkelig overdekning av armering. Skadene kan gi redusert bestandighet og svekket bæreevne over tid.

Det er ingen dokumentasjon eller tegn til etablert drenering, samt alder er ukjent. Basert på fuktmåling mot innside av grunnmur ble det registrert unormale fuktverdier, noe som indikerer mangelfull eller fraværende drenering.

TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier og tydelige tegn på manglende drenering, samt tegn til borebiller i stubbeloftet under entré i 2. etasje.

**Merknader:** Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.



### Ingen 1.2 Kypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. 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.

**Merknader:** Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

## 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning.

Kledningen er i redusert stand med tegn til råde, oppsprukket maling, ubehandlet endaved og manglende luftespalte i nedkant. Det er også påvist avskalling og manglende vedlikehold. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon. Kledningen bør påregnes utskiftning eller utbedringer/vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet tegn til råde, oppsprukket maling, ubehandlet endaved og manglende lufting.

### Merknader:



## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i stue i 2. etasje med 2-lags isolerglass og ramme av tre, med ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fra 1995 fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket fuktskader og punktert vindu i stue i 2. etasje og vinduene på nordvestvendt vegg i 1. etasje er ødelagte. 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 isolerglass, produsert i

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

TG3 vurderes grunnet punktert vindu med påvist fuktskader i stue i 2. etasje og vinduene på nordvest vegg er ødelagte.

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



#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjonen er visuelt vurdert fra bakkeplan og kontrollert på loft, og fremstår i hovedsak stabil. Det ble imidlertid registrert enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen. Slike forhold kan over tid redusere bæreevnen og øke risikoen for deformasjoner. Det bemerkes at takkonstruksjon ved entré har vesentlige nedbøyninger og skjevheter og bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen, samt vesentlige nedbøyninger og skjevheter ved entré i 2. etasje.

**Merknader:**

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1952

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 betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe slitasje og mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det bemerkes manglende snøfangere. Det ble også avdekket en del løse mønestein hvor festemidlene (spiker) ikke er tilstrekkelig festet. Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Ved inspeksjon av undertaket bak knevegger ble det avdekket fuktskjolder og tegn til fuktinntrengning, samt åpning i undertaket under gesimsbord mot tilstøtende vegg. Åpningen ser ut til å være ment for ventilasjon, men det er tydelige spor etter vanninntrengning i området. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret, men dokumentasjon forelå ikke ved befaring. Det ble også registrert fuktskjolder og avskalling i himlingen på loftet. Fukt kan føre til råte, mugg og redusert levetid for konstruksjonen. Årsaken må avklares og åpningen tettes eller sikres med egnet løsning; ytterligere undersøkelser og utbedringer bør utføres av fagperson.

Takrenner og nedløp har normal slitasje etter alder, men det er registrert manglende utkastere og tilkobling til drenerør av soil til kommunalt anlegg ved grunnmuren. Dette kan medføre vannansamling ved grunnmur og gi fuktinntrengning, noe det er tegn til på innsiden av muren. Løsningen kan også føre til avskalling og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp, samt etablere korrekt bortledning av overvann.

TG3 vurderes grunnet samlet vurdering av takkonstruksjonen, hvor det ble avdekket flere forhold som samlet utgjør en høy risiko for fukt- og vannskader. Det er registrert fuktskjolder og tegn til vanninntrengning i undertaket, samt åpning under gesims som gir ytterligere eksponeringsfare. Det er også registrert løse mønestein, manglende snøfangere og mosevekst som kan forårsake frostspreng. Takrenner og nedløp er slitte, mangler utkastere og er tilkoblet drenerør som har medført fukttegn på innsiden av grunnmur.

**Merknader:**



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ved knevegger fra luker i 2. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv bak kneveggene og fremstår tørt på synlige flater, men det mangler tilstrekkelig ventilasjon. Det ble også avdekket større fuktskjolder. Mangelfull ventilering og tidligere lekkasjer kan føre til kondens, mugg og skader på trekonstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og å kontrollere tidligere skadeområder for å sikre at utbedringen er tilstrekkelig.

TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilasjon og tegn til tidligere fuktinntrengning på loftet.

#### Merknader:

## 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt altan på 19 m<sup>2</sup> med utgang fra gang i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen med en forventet slitasje over tid der det bør påregnes vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje som bør påregnes vedlikehold/utskiftning.

**Merknader:** Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet på veggene og slette malte overflater i himling.

Enkel servant 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast, med speil og lys på vegg.

- Badekar.

Overflatene viser tydelig slitasje som følge av alder og bruk, og enkelte bygningsdeler har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning ved befarings, men samlet tilstand tilsier at badet må påregnes utskiftninger.

TG3 vurderes da badet har omfattende slitasje og må påregnes renovering. Tilstanden tilsier at funksjon og levetid er betydelig svekket, og tiltak bør påregnes for å opprettholde forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.

#### **Merknader:**

#### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at lekkasjevann ikke leder mot sluk, men en slik løsning var ikke et krav på oppføringstidspunkt. Det bemerkes at det mangler gulvbelegg på deler av badet. Overflatene for øvrig fremstår i dårlig stand og må påregnes utskiftning.

TG3 vurderes grunnet manglende gulvbelegg på deler av badet og overflatene fremstår i dårlig stand.

#### **Merknader:**

#### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1952

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1962.

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 må støpejernsluk skiftes.

Det ble observert sølvkre rundt sluket ved befaring, noe som kan indikere fuktige forhold over tid. Sølvkre trives i fuktige omgivelser og kan være tegn på utilstrekkelig uttørking eller ventilasjon. Det anbefales å sikre god ventilasjon og uttørking. Ved vedvarende forekomst bør det iverksettes ytterligere undersøkelser for å utelukke fuktskader.

Det ble registrert manglende gulvbelegg under badekaret, noe som tyder på fravær av nødvendig tettesjikt i dette området. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller søl. Det må etableres nytt tettesjikt på badet, og badet må påregnes utskiftning.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen, samt observasjon av sølvkre.

**Merknader:** Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990

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.

Innredning med slette fronter, 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, iintegrrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert 1. etasje og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til lekkasjer eller skader på vann- og avløpsrør, men det bemerkes at rørene har passert forventet levetid og bør derfor påregnes utskiftet. Dette gjelder særlig med tanke på alder, materialslitasje og risiko for fremtidige lekkasjer. Det ble også registrert lukt fra WC-rom i 1. etasje, noe som kan indikere for eksempel ventilasjonsproblemer eller manglende vannlåsfunksjon. Det anbefales nærmere kontroll av røropplegg og avlufting, samt utskiftning av vann og avløpsrør.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid og en del lukt fra avløpet til wc-rom.

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

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen 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.

Det bemerkes at eldre vannsystem benyttet bereder og trykktank. Hjemmelshaver opplyser om at denne er koblet fra og er ikke i bruk.

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

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 med naturlig avtrekk på bad og vaskekjeller, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Boligen har ikke tilfredsstillende tilluftsventiler i oppholdsrom, noe som medfører redusert luftutskiftning. Etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, skal boliger ha frisklufttilførsel via ventiler i yttervegg eller åpningsbare vinduer. Selv om kravene var funksjonsbaserte, er det et avvik fra datidens praksis. Det anbefales å ettermontere veggventiler eller ved utskiftning av vinduer, bestille med ventiler.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering, samt naturlig avtrekk fra bad og vaskekjeller.

#### **Merknader:**

### **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 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 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.

Sikringsskap med både automatsikringer og manuelle proselenssikringer, plassert på kjøkken med 10 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak. Det bemerkes en del termiske skader rundt diverse takpunkter i boligen.

Det er observert sotdannelse rundt elektriske elementer, som takpunkter og stråleovn, noe som kan indikere mulig varmegang i det elektriske anlegget.

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

#### **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 avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

**TILLEGGSPOPPLYSNINGER:**

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 stedvise/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.

I følge de kommunale opplysningene, ser ut til å være en uavsluttet avklaringssak om ulovlig utfylling av masser på eiendommen, men der har det ikke skjedd noe siden 2022. Saken fremstår som pågående, men det har ikke skjedd noe der på snart 3 år. Spørsmål om denne kan rettes til byggesaksavdelingen da saksbehandleren fra 2022 ikke jobber i Skien kommune lenger. Tilbygget fra 1972 er godkjent, men det er aldri søkt brukstillatelse eller ferdigattest for det.

Det er fremlagt godkjente tegninger, men det mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene for 1. etasje at vaskerom og tørkerom er tatt i bruk som kjellerstue. Vegg mellom bad og poteter er revet, det er bygd bod ved tidligere bad og vaskekjeller ved tidligere potetrom. Kjelleren er noe utvidet for å bygge bod og badstue. Det er også etablert et teknisk rom under trapp. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. I 2. etasje er det etablert inngangsparti ved kjøkken og altanen er utvidet. soverommet er utvidet og det er etablert bad og wc-rom hvor tidligere soverom var etablert. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Soverom er tatt i bruk som kjøkkenkrok. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det er ikke fremlagt originale plantegninger for loftet, noe som kan indikere at dette er etablert i senere tid enn byggeår. Det er etablert to soverom/oppholdsrom, som er søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**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/](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 og kvikkleire. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.                                                                                         |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurderes grunnet tegn til råte, oppsprukket maling, ubehandlet endaved og manglende lufting.                                                     |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                                                     |
|                                 | TG2 vurderes grunnet enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen, samt vesentlige nedbøyninger og skjevheter ved entré i 2. etasje. |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilasjon og tegn til tidligere fuktinntrengning på loftet.                                                        |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                     |
|                                 | TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje som bør påregnes vedlikehold/utskiftning.                                  |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                      |
|                                 | TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.                                                                                                       |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                  |
|                                 | TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid og en del lukt fra avløpet til wc-rom.                                               |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering, samt naturlig avtrekk fra bad og vaskekjeller.                                          |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier og tydelige tegn på manglende drenering, samt tegn til borebiller i stubbeloftet under entré i 2. etasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | TG3 vurderes grunnet punktert vindu med påvist fuktskader i stue i 2. etasje og vinduene på nordvest vegg er ødelagte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | TG3 vurderes grunnet samlet vurdering av takkonstruksjonen, hvor det ble avdekket flere forhold som samlet utgjør en høy risiko for fukt- og vannskader. Det er registrert fuktskjolder og tegn til vanninntrengning i undertaket, samt åpning under gesims som gir ytterligere eksponeringsfare. Det er også registrert løse mønestein, manglende snøfangere og mosevekst som kan forårsake frostspreng. Takrenner og nedløp er slitte, mangler utkastere og er tilkoblet drenerør som har medført fukttegn på innsiden av grunnmur. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | TG3 vurderes da badet har omfattende slitasje og må påregnes renovering. Tilstanden tilsier at funksjon og levetid er betydelig svekket, og tiltak bør påregnes for å opprettholde forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | TG3 vurderes grunnet manglende gulvbelegg på deler av badet og overflatene fremstår i dårlig stand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.1.3                           | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen, samt observasjon av sølvkre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |