

Selveier enebolig
Nordlivegen 24
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 25/07/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:94, Bnr: 140
Hjemmelshaver:	Mirsaeed Hosseinypanah Soumeehsaraei og Bjørk-Guinevere Kinsella Eide
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	731 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Ikke opplyst om
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

22.07.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

Forutsetninger:

Det er kun vurdert hva som er visuelt synlig, for å undersøke ytterligere tilstand på konstruksjoner må det foretas inngrep i de forskjellige bygningsdeler.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, vedovner, panelovner, hvitevarer, elektrisk lekkasjesikring o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av garderobeskap, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

Oppdragsgiver:

Sondre v/Aktiv eiendom Råholt

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomstområde, plenområder med beplantning. Avgrensede områder med hekk.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i henhold til eldre byggtekniske forskrifter. Støpt plate til grunn, med grunnmur av betongblokker eller lignende. Yttervegger er utvendig kledd med stående trepanel. Taket er saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Pult tak over terrasse tekket med blekkplater.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet i forbindelse med denne undersøkelsen, og det foreligger verken dokumentasjon eller sikker kunnskap om det eksisterer isolasjon, hvilken type eller mengde isolasjon som er benyttet. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold knyttet til isolasjon i ytterveggene. Ønskes nærmere avklaring, må ytterligere undersøkelser utføres.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens helhet må sees i sammenheng som et større, helhetlig oppussingsobjekt, da de fleste bygningsdeler har passert sin forventede levetid og bærer preg av dette. Eneboligen fremstår med normal slitasje ut fra alder, men har behov for omfattende oppgraderinger og vedlikehold for å tilfredsstille dagens krav og standarder. Eldre boliger har naturligvis store avvik sammenlignet med nåværende gjeldende forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på og vurderingene er basert på faglige og skjønnsmessige betraktninger.

Bruken av boliger har endret seg betydelig de siste tiårene – med økt fuktproduksjon som følge av flere våtrom og endret bruksmønster – noe som stiller høyere krav til ventilasjon og utlufting for å forebygge fuktskader. Det anbefales spesielt at ytterligere undersøkelser foretas av konstruksjoner som bærende vegger, bjelkelag, takkonstruksjoner og øvrige bærende elementer, da disse kan være svekket av alder, manglende vedlikehold og/eller strengere krav til konstruksjoner. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med kombiovn i 1.etasje (forøvrig tildels demontert på befaringsdag) og vedovn i underetasje, luft til luft varmepumpe, varmeovn og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport.

Nek AS monteringsskjema luft-luft varmepumpe.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Sette opp avdekking i sikringsskap, sette opp deksel i sikringsskap. Datert 28.11.2022.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Har lagt opp ny kurs til varmepumpe. Kursen går fra sikringsskap, og ut langs ned på++. Datert 25.05.2021.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Utbedret elrapport. Datert 05.04.2022.

Faktura fra Eidsvoll rør AS datert 03.10.2023 der gjelder: Plugget servant 2.etg, koblet servant kjeller, montert og koblet servant 2.etg. opplegg for oppvaskmaskin kjøkken, montert wc kjeller. Flyttet vvb. Nytt røropplegg dusj, servant og vaskemaskin kjeller, deleuttak/retur. Rep wc kjeller.

Feierapport uten avvik Øvre romerike brann og redning datert 15.01.2025.

Fasade, snitt- og plantegning for garasje.

Fasade, snitt- og plantegning til det som fortøner seg til å være opprinnelige tegninger for bolig.

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

Gulv: Vinylbelegg, malt betong, ubehandlet betong, laminat, parkett i entre og sand/jord.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, malt strie/tapet, malt trepanel, pussede overflater, pussede malte overflater, malte slette flater pigmentert trepanel, betongstein overflater, tegl og fliser.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel, pigmentert trepanel, slette malte flater, malt trepanel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Gulv på grunn underetasje: Retningsavvik målt lokalt avvik på 14mm og totalt målt 25mm avvik. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Etasjeskiller 1.etasje: Retningsavvik målt lokalt avvik på 17mm og totalt målt 24mm avvik. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Etasjeskiller 2.etasje: Retningsavvik målt lokalt avvik på 16mm og totalt målt 36mm avvik. TG3

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utbedring av avviket må sees i sammenheng med helheten av boligen.

Takstmannens prisvurdering ved TG3. Anslag 100 000 - 300 000kr.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Vegger og tak/himlinger fremstår med vesentlig alder og bruksslitasje. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Gulv fremstår med vesentlig alder og bruksslitasje. Det forekommer skader av overflater, fuktskjolder, glippe mellom skjøter, bruksmerker med hakk/sår/merker i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruksslitasje. Knirk i gulv og undergulv registreres i 1.etasje og 2.etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Luft til luft varmepumpe installert ukjent nyere år.
- Installert oppvaskmaskin på kjøkken med lekkasjesikring i form av waterguard i 2023.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	55m ²			26m ²	9m ²	
1.Etasje	60m ²				57m ²	
2.Etasje	47m ²				47m ²	
SUM BYGNING	162m ²			26m ²	113m ²	
SUM BRA	162m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		29m ²				
SUM BYGNING		29m ²				
SUM BRA	29m ²					

BRA-i:

Underetasje: Vaskerom, gang, bod.1, bod.2 og jordkjeller.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

2.etasje: Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 162m²

Underetasje: Vaskerom, gang, bod.1, bod.2, jordkjeller.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

2.etasje: Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor

BRA-e: 29m².

Garasje

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 191m²

Underetasje: Vaskerom, gang bod.1, bod.2 og jordkjeller.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

2.etasje: Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor.

Garasje.

TBA: 26m².

Terrasse med utgang fra stue.

Terrasse entre.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

Underetasje: Vaskerom 1,99m, gang 2m, bod.1 2,04m, bod.2 2m, jordkjeller 1,99m.

1.etasje: Entre 2,23m, gang 2,4m, stue 2,36m, kjøkken 2,38m og bod 2,24m.

2.etasje: Gang 2,35m, sov.1 0,95-2,32m, sov.2 0,96-2,31m, sov.3 0,96-2,35m, bad 0,96-2,31m og kontor 0,96-2,32m

2.etasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 47m² + AHL 7m² = GUA 54m².

Kneloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert dobbelgarasje med tegning datert 93. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd stående og liggende trepanel utvendig. Saltak av takkonstruksjon tekket med takshingel. Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade. Tilkomst med manuelle leddporter. Store deler av garasjergulv er tildekket med oppbevaring og derfor ytterst begrenset innsisert. Det savnes musebånd i underkant av kledning. Bemerkes råteskader stedvis på undersiden av undertak. Trepanel på vegg har vridd seg opptil flere steder med stedvis råteskader. Råteskader på vindskier.

Garasje forøvrig fremstår med alder og bruks/værslitasje. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

25/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire.

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

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

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

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen, som er visuelt tilgjengelig på befaringdag. Stedvis riss og/eller sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Ingen tegn til utvendig fuktsikring/drenering, dersom det eksisterer vurderes det i sin helhet som passert sin forventede levetid. Ved eventuell kapillærsug fra grunn må ytterligere undersøkelser foretas. Det er påvist forhøyede fuktverdier i svill yttervegg underetasje og forhøyede fuktverdier ved søk av overflater gulv og nedre del av vegger i underetasje. Tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 40 år ved riktig montering.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det anbefales å etablere drenerør system rundt tomannsboligen for å samle og lede bort overflatevann fra tak, terrasser til eventuell drenskum o.l.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i 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.

Utvendig kledning av stående trepanel fra byggeår. Konstruksjon sannsynligvis oppført etter eldre byggemetoder. På befaringsdagen ble det innsisert fra bakkeplan. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon og eventuell mengde isolasjon. Det bemerkes opptil flere råteskadede panelbord, betydelige oppsprekninger av skjøter og underkant kledning. Manglende lufting og musebånd i underkant av kledning. Fare for følgeskader inn i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig kledning vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer i 1.etasje og 2.etasje med 2-lags og 3-lags glass og ramme av tre, produsert i starten av 1980 tallet (1980-1982). Vinduer i underetasje fra ukjent eldre år, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Det registreres alder og bruks/værslitasje.

av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Vinduer i underetasje har råteskader utvendig i karm, påvist punkterte glass og forventet levetid vurderes passert. Tiltak må foretas.

Det ble ikke registrert punkterte glass i 1.etasje og 2.etasje av vinduer på befaringsdagen.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Kan med fordel justeres for jevnt trykk på pakning. Passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerktes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1982.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.

Bemerktes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning.

Forventet levetid vurderes passert.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene

kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og inspisert fra åpning luke himling 2.etasje, fra gardintrapp, grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst og det ligger løse gulvbord på loft som vurderes uforsvarlig å gå på. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble avdekket nedbøyninger på en side av takkonstruksjon og pulttak over terrasse, registreres fuktskjolder ved skorstein. Ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, fra luke.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent eldre år.

Nedløpsrør er tilkoblet dreneringsrør som ligger oppå plenen med hensikt til å føre takvann vekk fra konstruksjonen.

Pulttak over terrasse fremstår med vesentlig svai.

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

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger kun på deler av tak. Det savnes snøfanger på resterende deler av tak, som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Taktekking på pulttak over terrasse med blekkplater, fremstår med vesentlig slitasje.

Taktekking og undertak har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, alder og værslitasje på betongtakstein, manglende snøfangere, vesentlig svai og slitasje på taktekking over terrasse.

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

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

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

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er 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.

Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen. Grunnet begrenset tilgjengelighet (kun inspisert fra gardintrapp) er loftet kun ytterst begrenset inspisert. Det er stedvis registrert misfarging og soppdannelser på undersiden av undertaket, med både mørke og lyse partier som kan indikere fuktpåvirkning. Det ble også observert spor etter mus, noe som tyder på mulig skadedyraktivitet.

Basert på funnene anbefales en grundigere undersøkelse for å avdekke årsak, omfang og eventuelle tiltak knyttet til fukt, ventilasjon og skadedyr.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er 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.

Terrasse entre inklusiv trapp på 5m².

Terrasse med adkomst fra stue og tilkomst utenifra på 21m².

Bjelkelag og terrassebord i tre. Bemerket svikt i fundamentering, dette er betydelig merkbart ved gange begge terrasser. Vesentlige tørkesprekker. Avflassing av overflatebehandling. Påbegynnende råteskader av terrassebord, bjelkelag, bæring i trekonstruksjoner, rekkverk og håndrekk. Terrasser plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på 1m. Tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 2.etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger med malt trepanel i himling og skråtak.

Innredning med slette fronter, heldekkende benkeplate med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri.

- Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Gulvmontert toalett

- Blandebatteri på vegg med 2-greps blandebatteri

Baderommet benyttes idag som toalettrom. Det er utført endringer på baderommet ut ifra hva rommet opprinnelig er tiltenkt. Det ser ut for at badekar er fjernet for å frigjøre plass til dobbel servant.

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
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 påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt vinylbelegg.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegget er malt i 2023, ifølge hjemmelshaver.
Det registreres knirk på gulv, ingen fall på gulv mot sluk.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast.

Viktig å merke seg at vinylbelegg og baderomsplater som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull tilstøtende vegg til våtrom, det registreres normale fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater vinylbelegg i nærheten av vanninstallasjoner og sluk i gulv, det ble målt normale fuktverdier på befaringdag.

Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Taket og skråtaket er kun malt trepanel.

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.

Merknader: TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og tiltenkt våtrom fremstår med alder og bruksslitasje.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

7.2 Vaskerom underetasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Ubehandlet trepanel på vegger og himling.

- Vaskemaskin
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)
- Servantskap med heldekkende benkeplate og 1-greps blandebatteri.
- Dusjkabinett

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Hjemmelshaver opplyser at vask og toalett er installert/utsiftet i 2023.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg fra ukjent år.

Fremstår med alder og bruksslitasje.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er ikke 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.

Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett ikke var trukket frem på befaringsdag og sto plassert over sluk. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Viktig å merke seg at vinylbelegg som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull som er boret fra forrige takstmann, det registreres forhøyede fuktverdier på befaringsdag. (Se ytterligere informasjon under punkt 9.1.3.)

Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Vegger og tak bestående av ubehandlet trepanel.

Vaskerommet, som benyttes som bad på befaringsdag må oppgraderes i sin helhet for å tåle dagens bruk og fuktproduksjon.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes tilfredsstillende.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår i normalt stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble avdekket slitasje av betydning, fuktskader på innredning og benkeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Bemerkes drypplekkasje av blandebatteri ved åpen kran.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert oppvaskmaskin i 2023 hvor det også er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop funksjon under benk.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt ble innført med TEK 10.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder, fuktskader på innredning samt benkeplate og bruksslitasje.

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er 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.

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

Vegger bestående av: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, betongblokker, tegl og malt pussede flater

Tak/himling: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Saltutslag og fuktmerker på yttervegger forekommer.

Merknader:

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.

Gulv: Malt betong, ubehandlet betong, vinylbelegg og sand/jord.

Skjoldete, ujevne overflater forekommer. Saltutslag og fuktmerker registreres stedvis.

Merknader:

TG 3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull yttervegg vaskerom, boret fra forrige taksmann. Der det registreres forhøyede fuktverdier.

Det er i tillegg utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Det bemerkes at det har vært en lengre generelt tørr periode og at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampspærre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Punktet vil derfor gis TG3 og dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 7.2 i denne rapporten. Tiltak må foretas. Ved eventuell kapillærsug fra grunn, må ytterligere undersøkelser foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Det er allerede hensyntatt sjablonmessig anslag for drenering og sikring mot vann og fuktighet rundt utvendig og for vaskerom i underetasje.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Merknader:**10. VVS**

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast.
Vannrør i metall og kobber. Stedvis malte kobberrør.
Gulvstående WC på bad.
Gulvstående WC på vaskerom.
Sluk i gulv på bad.
Sluk i gulv vaskerom.
Stoppekran plassert i bod underetasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør.
Enkelte synlige vannrør som er frakoblet.
Registreres kondens og enkelte avdrypp fra vannrør like ved hovedstoppekran.
Enkelte nye vannrør. Blant annet på kjøkken og ved varmtvannsbereder. TG1.
Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. TG1

Basert på alder, anbefales en nærmere gjennomgang med fagkyndig
rørlegger i sin helhet da deler av vannrør og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid
nærmer vurderes passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 200L plassert i vaskerom rom under terreng.
Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk og vinylbelegg, uten oppkant
mot vegg. Det vil derfor være risiko for ytterligere skade ved eventuell lekkasje.

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.

Av fremlagt faktura fremkommer at varmtvannsbereder er flyttet, det vurderes at kravet om fast tilkobling av bereder
trer inn. Tilkoblet vanlig stikk kontakt.

Berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år.

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg i de respektive etasjer samt ventiler i vinduer i både 1. og 2. etasje. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Det er naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

Denne løsningen vurderes som mindre tilfredsstillende, særlig med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år. For å opprettholde et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader, må tiltak med avtrekk utføres på bad og vaskerom.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til vaskerom under dørblad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på kjøkken er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

I følge eier/oppdragsgiver løses 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og to stk. automatsikringer plassert i trapp mellom 1.etasje og 2.etasje med 8 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskap har tildels blitt oppgradert med to stk. automatsikringer ukjent år.
Det er kun tildels fremlagt samsvarserklæring for elektriske endringer/oppgraderinger i boligen.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Sette opp avdekking i sikringsskap, sette opp deksel i sikringsskap. Datert 28.11.2022.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Har lagt opp ny kurs til varmepumpe. Kursen går fra sikringsskap, og ut langs ned på++. Datert 25.05.2021.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Utbedret elrapport. Datert 05.04.2022.

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

Det opplyses om at sikring i underetasje løses ut, som ifølge hjemmelshaver er tilkoblet varmeovn, vaskemaskin og varmtvannsbereider. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det er tegn på at det er utført flere elektriske arbeider i eneboligen hvor det ikke er fremlagt samsvarserklæringer på. Ved endret bruk kan det ikke utelukkes at ytterligere sikringer vil løse ut.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Det må påregnes gjennomgang med autorisert elektriker for oppgradering av det elektriske anlegget i sin helhet, slik at det er dimensjonert og tåler dagens økte strømforbruk sammenlignet med eldre byggeår.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at skorstein er av teglsteinsskorstein og det er krav til at alle fire sider av teglskorsstein er visuelt tilgjengelig i alle respektive etasjer. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Innvendige trapper: Det er krav til rekkverk og håndløper på begge sider i hele trappens løp. Åpninger mellom trinn og åpninger i rekkverk kan maks være 10cm. Det er målt åpninger over 10cm mellom trinn og over 10cm åpninger i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet begge trapper. TG2.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen. Det anbefales å etablere drenerør system rundt tomannsboligen for å samle og lede bort overflatevann fra tak, terrasser til eventuell drenskum o.l. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
3.1	Vinduer og ytterdører Vinduer i 1.etasje og 2.etasje med 2-lags og 3-lags glass og ramme av tre, produsert i starten av 1980 tallet (1980-1982). Vinduer i underetasje fra ukjent eldre år, trolig fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Det registreres alder og bruks/værslitasje. av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert. Vinduer i underetasje har råteskader utvendig i karm, påvist punkterte glass og forventet levetid vurderes passert. Tiltak må foretas. Det ble ikke registrert punkterte glass i 1.etasje og 2.etasje av vinduer på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Kan med fordel justeres for jevnt trykk på pakning. Passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerkes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning. Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1982. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Bemerkes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning. Forventet levetid vurderes passert. Profilerte og slette innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og inspisert fra åpning luke himling 2.etasje, fra gardintrapp, grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst og det ligger løse gulvbord på loft som vurderes uforsvarlig å gå på. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble avdekket nedbøyninger på en side av takkonstruksjon og pulttak over terrasse, registreres fuktskjolder ved skorstein. Ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, fra luke. Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent eldre år. Nedløpsrør er tilkoblet dreneringsrør som ligger oppå plenen med hensikt til å føre takvann vekk fra konstruksjonen. Pulttak over terrasse fremstår med vesentlig svai.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

	Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger kun på deler av tak. Det savnes snøfanger på resterende deler av tak, som hindrer nedfall som kan føre til skade. Taktekking på pulttak over terrasse med blekkplater, fremstår med vesentlig slitasje. Taktekking og undertak har passert store deler av sin forventede levetid. TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, alder og værslitasje på betongtakstein, manglende snøfangere, vesentlig svai og slitasje på taktekking over terrasse.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen. Grunnet begrenset tilgjengelighet (kun inspisert fra gardintrapp) er loftet kun ytterst begrenset inspisert. Det er stedvis registrert misfarging og soppdannelser på undersiden av undertaket, med både mørke og lyse partier som kan indikere fuktpåvirkning. Det ble også observert spor etter mus, noe som tyder på mulig skadedyraktivitet. Basert på funnene anbefales en grundigere undersøkelse for å avdekke årsak, omfang og eventuelle tiltak knyttet til fukt, ventilasjon og skadedyr.
7.1.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Slette malte vegger med malt trepanel i himling og skråtak. Innredning med slette fronter, heldekkende benkeplate med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri. - Avløpsrør av plast og speil på vegg. - Gulvmontert toalett - Blandebatteri på vegg med 2-greps blandebatteri Baderommet benyttes idag som toalettrom. Det er utført endringer på baderommet ut ifra hva rommet opprinnelig er tiltenkt. Det ser ut for at badekar er fjernet for å frigjøre plass til dobbel servant. TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Malt vinylbelegg. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegget er malt i 2023, ifølge hjemmelshaver. Det registreres knirk på gulv, ingen fall på gulv mot sluk.
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk av plast. Viktig å merke seg at vinylbelegg og baderomsplater som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull tilstøtende vegg til våtrom, det registreres normale fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater vinylbelegg i nærheten av vanninstallasjoner og sluk i gulv, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdag. Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Taket og skråtaket er kun malt trepanel. Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

	Ubehandlet trepanel på vegger og himling. - Vaskemaskin - Varmtvannsbereder (se punkt 10.2) - Servantskap med heldekkende benkeplate og 1-greps blandebatteri. - Dusjkabinett Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Hjemmelshaver opplyser at vask og toalett er installert/utsiftet i 2023.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	Vinylbelegg fra ukjent år. Fremstår med alder og bruksslitasje. På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må foretas.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes tilfredsstillende. På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer. Innredningen fremstår i normalt stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble avdekket slitasje av betydning, fuktskader på innredning og benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Bemerket drypplekkasje av blandebatteri ved åpen kran. Hjemmelshaver opplyser at det er installert oppvaskmaskin i 2023 hvor det også er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop funksjon under benk. Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt ble innført med TEK 10. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU. TG2 vurderes på bakgrunn av alder, fuktskader på innredning samt benkeplate og bruksslitasje.
9.1.1	Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater
	Vegger bestående av: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, betongblokker, tegl og malt pussede flater Tak/himling: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Saltutslag og fuktmerker på yttervegger forekommer.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Gulv: Malt betong, ubehandlet betong, vinylbelegg og sand/jord. Skjoldete, ujevne overflater forekommer. Saltutslag og fuktmerker registreres stedvis.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Avløpsrør i plast. Vannrør i metall og kobber. Stedvis malte kobberrør. Gulvstående WC på bad. Gulvstående WC på vaskerom. Sluk i gulv på bad. Sluk i gulv vaskerom. Stoppekran plassert i bod underetasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør. Enkelte synlige vannrør som er frakoblet. Registreres kondens og enkelte avdrypp fra vannrør like ved hovedstoppekran. Enkelte nye vannrør. Blant annet på kjøkken og ved varmtvannsbereder. TG1. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. TG1 Basert på alder, anbefales en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vannrør og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer vurderes passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.
10.2	Varmtvannsbereder
	Høiax varmtvannsbereder på 200L plassert i vaskerom rom under terreng. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk og vinylbelegg, uten oppkant mot vegg. Det vil derfor være risiko for ytterligere skade ved eventuell lekkasje. 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. Av fremlagt faktura fremkommer at varmtvannsbereder er flyttet, det vurderes at kravet om fast tilkobling av bereder trer inn. Tilkoblet vanlig stikk kontakt. Berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg i de respektive etasjer samt ventiler i vinduer i både 1. og 2. etasje. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.) Det er naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Denne løsningen vurderes som mindre tilfredsstillende, særlig med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år. For å opprettholde et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader, må tiltak med avtrekk utføres på bad og vaskerom. Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørbblad. Det savnes tilfredsstillende tilluft til vaskerom under dørbblad. Generelt: Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp på kjøkken er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU. RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringsdag. Stedvis riss og/eller sprekker på grunnmur forekommer. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Ingen tegn til utvendig fuktsikring/drenering, dersom det eksisterer vurderes det i sin helhet som passert sin forventede levetid. Ved eventuell kapillærsug fra grunn må ytterligere undersøkelser foretas. Det er påvist forhøyede fuktverdier i svill yttervegg underetasje og forhøyede fuktverdier ved søk av overflater gulv og nedre del av vegger i underetasje. Tiltak må foretas. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Utvendig kledning av stående trepanel fra byggeår. Konstruksjon sannsynligvis oppført etter eldre byggemetoder. På befaringsdagen ble det inspisert fra bakkeplan. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon og eventuell mengde isolasjon. Det bemerkes opptil flere råteskadede panelbord, betydelige oppsprekninger av skjøter og underkant kledning. Manglende lufting og musebånd i underkant av kledning. Fare for følgeskader inn i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendig kledning vurderes å ha passert sin forventede levetid. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse entre inklusiv trapp på 5m². Terrasse med adkomst fra stue og tilkomst utenifra på 21m². Bjelkelag og terrassebord i tre. Bemerket svikt i fundamentering, dette er betydelig merkbart ved gange begge terrasser. Vesentlige tørkesprekker. Avflassing av overflatebehandling. Påbegynnende råteskader av terrassebord, bjelkelag, bæring i trekonstruksjoner, rekkverk og håndrekke. Terrasser plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på 1m. Tiltak må foretas. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett ikke var trukket frem på befaringsdag og sto plassert over sluk. Ytterligere undersøkelser må foretas. Viktig å merke seg at vinylbelegg som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull som er boret fra forrige takstmann, det registreres forhøyede fuktverdier på befaringsdag. (Se ytterligere informasjon under punkt 9.1.3.) Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Vegger og tak bestående av ubehandlet trepanel. Vaskerommet, som benyttes som bad på befaringsdag må oppgraderes i sin helhet for å tåle dagens bruk og fuktproduksjon. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull yttervegg vaskerom, boret fra forrige takstmann. Der det registreres forhøyede fuktverdier. Det er i tillegg utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Det bemerkes at det har vært en lengre generelt tørr periode og at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampspærre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Punktet vil derfor gis TG3 og dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 7.2 i denne rapporten. Tiltak må foretas. Ved eventuell kapillærsug fra grunn, må ytterligere undersøkelser foretas. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Det er allerede hensyntatt sjablonmessig anslag for drenering og sikring mot vann og fuktighet rundt utvendig og for vaskerom i underetasje. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-