

Enebolig m/garasje
Trekanten 6
3946 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 16/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennomsnittlige 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 436
Hjemmelshaver:	Johan Armando Nunez Quelopana og Selma Becirevic
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	862 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	22 704,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1957

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.12.2025
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:	Johan Armando Nunez Quelopana
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og hekk. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført av betong med malt murpuss på utsiden.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert enkelte bygningsdeler med behov for bygningsmessige strakstiltak som går utover normalt vedlikehold. Disse forholdene kan ha betydning for bygningens funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Kjeller: Varmepumpe i kjellerstue, varmekabler på bad.
1. Etasje: Varmepumpe i stue, vedovn i stue, varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,97m i en bod, 2,01m på vaskerom, 2m i øvrige rom.
1. Etasje: 2,29m i entré, 2,41m i stue, 2,42m på kjøkken, 2,56m i øvrige rom.
2. Etasje: 1,32-2,13m på wc-rom, 2,38m i gang, 1,22-2,35m på soverom/walk-in garderobe, 1,24-2,33m på ett soverom, 0,5-2,43m på lager.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Bytte defekt termostat.
- Installasjon av spotter i:
6 stk i stue,
2 stk i spisestue,
4 stk på kjøkken og 2 stk over kjøkkenbenk
Eksisterende kursopplegg er benyttet samt takbokser
Kunde har levert alt av materielle og utstyr. Telerør Elektro har ingen garantiansvar for dette.

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

Kjeller: Støpt dekke i entré, flis på bad, vaskerom og kjellerstue, laminat i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad og entré, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:

Kjeller: Flis på bad og vaskerom, malt trepanel i entré, slette malte overflater/murstruktur i øvrige rom.
1. Etasje: Flis/trepanel på bad, malt trepanel i entré og gang, slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Slette malte overflater på wc-rom, to soverom og walk-in garderobe, smartpanel i gang.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.
1. Etasje: Malt trepanel i entré, smartpanel på bad og gang, slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannsikket plate ved luke til vedovn. Dette medfører økt risiko for varmpåvirkning i nærliggende materialer. Det må etableres godkjent brannplate i henhold til produsentens anvisninger og brannvesenets .

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	52 m ²			
1. etasje	56 m ²			18 m ²
2. etasje	36 m ²			26 m ²
Garasje 1. etasje	73 m ²			
Garasje 2. etasje		23 m ²		
SUM BYGNING	217 m ²	23 m ²		44 m ²
SUM BRA	240 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Kjeller: Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, garasje og to boder.

1. Etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue og garasje.

2. Etasje: Gang, wc-rom og to soverom.

BRA-e:

Lager og bod.

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.

2. Etasjes GUA er 91 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

Integrert dobbel garasje på 73 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av ukjent betongmateriale og er kledd utvendig med stående barokk trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrumpet betongtakstein.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det er registrert vannansamlinger med fall mot trapp ved inngangsparti til kjeller, noe som kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å justere fallforhold og etablere tilfredsstillende drenering slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Dobbelfløyet ytterdør fremstår skjev i innfesting og med redusert funksjon. Justering, eller eventuell utskifting av dør bør vurderes for å sikre tilstrekkelig funksjon. Kledningen i 2. etasje har mangelfull lufting i underkant, og det anbefales å etablere korrekt lufting for å sikre uttørring og redusere risiko for fukt- og råteskader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

16/01/2026

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå. Det ble på befaringsdagen ikke registrert synlige tegn til setninger, bom under fliser, setningssprekker eller andre forhold som indikerer større bevegelser i grunn eller konstruksjon. På bakgrunn av dette fremstår bygningen uten klare indikasjoner på pågående eller omfattende setningsproblematikk.

Dreneringens funksjon ble kontrollert fra innside av grunnmur ved bruk av fuktindikator. Det ble registrert noe unormale fuktverdier, og det ble ikke påvist synlige tegn til drenering ved kontroll av topplist. Dette indikerer mulig redusert funksjon på dreneringen og/eller kapillæroppsug fra grunnen. Forholdet kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilhørende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare dreneringens faktiske tilstand, og det bør påregnes tiltak i form av utbedring eller utskifting dersom redusert funksjon bekreftes.

TG2 vurderes grunnet indikasjoner på forhøyede fuktverdier og ukjent alder på drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

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 Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er oppført i betong. Den synlige delen av konstruksjonen fremstår uten vesentlige skjevheter eller tegn til konstruktive avvik. Selve veggkonstruksjonen er ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. Videre kontroll ville krevd destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Utvendige flater består av malt mur. Det ble registrert noe riss og sprekker i ytterveggene. Slike forhold kan oppstå som følge av fuktpåvirkning, bevegelser i konstruksjonen eller begynnende korrosjon på armering. Forholdet kan over tid medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av mur og armering dersom tiltak ikke iverksettes. Det bør gjennomføres nærmere vurdering av riss og sprekker, og det bør påregnes utbedring i form av tetting, reparasjon og overflatebehandling for å begrense videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet riss og sprekker i utvendige murflater.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2004 og 2008.

Vinduene fremstår i normalt god stand ved visuell kontroll og stikkprøver. Det bemerkes likevel at vindu på WC-rom er plassert på innsiden av konstruksjonen, og at utvendig oppbygging er utført med malte våtromsplater. Platene er ikke godkjent for utvendig bruk, og kappsider mangler tilstrekkelig beskyttelse. Løsningen vurderes som feil utførelse med risiko for fuktinntrengning og større konstruksjonsmessige skader over tid, særlig ved høy fuktbelastning.

Hjemmelshaver opplyser om at det er montert omramming på utvendig del av vinduet på WC-rom. Dette ble dokumentert med bilder, men det er usikkert om vinduet er tettet tilstrekkelig og mangler beslag.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

To terrassedører med 2-lags energiglass, produsert i 2004.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det bemerkes noe redusert funksjon på tetteliste på ytterdør, men dette vurderes ikke som vesentlig avvik. For øvrig ble det ikke avdekket skader eller svekkelser.

TG3 vurderes grunnet feil utførelse og risiko for fuktskader.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i konstruksjonen ved visuell kontroll. Ved inspeksjon fra kaldloft ble det avdekket forhøyede fuktverdier og fuktskjolder rundt pipe, samt spor etter borebiller i trekonstruksjonen. Forholdene indikerer pågående eller tidligere fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning, noe som kan medføre redusert bæreevne og forkortet levetid på konstruksjonen. Det bemerkes at takkonstruksjoner i eldre boliger er oppført etter eldre forskrifter og ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet.

TG2 vurderes grunnet påvist fuktpåvirkning, fuktskjolder og spor etter skadedyr.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1957

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

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 mose. Mose binder fukt og kan over tid medføre økt fuktbelastning, frostspreng og nedbrytning av taksteinen. Forholdet indikerer begynnende funksjonssvekkelse og behov for vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet mosevekst på takstein.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 2. etasje.

Loftet ble visuelt inspisert fra luken da det ikke er etablert gangbart gulv. Det ble påvist fuktskjolder og forhøyet fuktverdier rundt pipe, noe som indikerer utettheter i tak- eller pipegjennomføring. Dette kan medføre videre fuktinntrenging og over tid føre til råte og svekkelse av undertak og bærende trekonstruksjoner. Det er også registrert fuktskjolder i undertaket samt spor etter borebiller i trekonstruksjoner, noe som indikerer pågående fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning med risiko for ytterligere skadeutvikling. Utettheter ved pipe og tak må tettes, skadeomfang i undertak og konstruksjoner må avklares gjennom nærmere undersøkelser, og skadet treverk må utbedres eller skiftes ut. Nødvendige tiltak mot borebiller bør gjennomføres. Punktet må ses i sammenheng med punkt 4.1.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue.

Terrassen er utført med støpt dekke, terrassebord og rekkverk i tre. Det ble målt rekkverkshøyde på ca. 101 cm, men deler av terrassen mangler rekkverk. Det er registrert slitasje på rekkverk og terrassebord, samt korrosjon i armering og avskalling av betong. Videre er det påvist høyt fuktpåtrykk og soppdannelser på omkledding på undersiden av terrassen. Forholdene indikerer pågående fukt- og materialnedbrytning, med risiko for videre betongskader, svekket bæreevne og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres. Manglende rekkverk utgjør også en personsikkerhetsrisiko. Skadet betong og armering bør utbedres, nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastning bør også gjennomføres.

Sørvestvendt altan på 26 m² med utgang fra soverom 2. etasje.

Underlag og tettesjikt lot seg ikke undersøke. Bygningsdelen er fuktutsatt og manglende innsyn gir usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Trapp ned til platå mangler rekkverk der dette er et krav, med høyde på ca. 0,57 m, noe som medfører økt risiko for fall. Rekkverk må etableres, og konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare tilstand på underliggende tettesjikt.

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt opp rekkverk hvor dette er krav etter besiktigelsen. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.

TG3 vurderes grunnet påvist betongnedbrytning, fukt- og soppdannelser og usikkerhet knyttet til tettesjikt på fuktutsatte konstruksjoner.

Merknader: Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

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 kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og trepanel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Badekar.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, men det er registrert enkelte mindre skader og bruksslitasje. Det er påvist vindu av tre plassert i våtsone. Treverk i våtsone er fuktutsatt og kan medføre fuktopptak, nedbrytning av materialer og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Hjemmelshaver opplyser om at vinduene har i ettertid av befaringen blitt behandlet med våtromsmaling.

TG2 vurderes grunnet vindu av tre i våtsone samt skade og slitasje på innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 27mm fall over en lengde på 2,87m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Gulvkonstruksjonen har imidlertid passert forventet teknisk levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje, svekket tetthet og skjulte skader over tid. Gulvet bør følges opp og overvåkes for å avdekke eventuell videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader: Iht. TEK97 § 8-37 pkt. 3 våtrom, skal rom med sluk ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2003.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring, og det er heller ikke synlig membran mellom underkant flis og sluk, noe som indikerer brudd eller mangelfull utførelse av tettesjikt ved sluk. Dette kan medføre fuktinntrenging og fuktopptak i underliggende konstruksjoner med risiko for skjulte fuktskader over tid. Sluk under badekar lot seg ikke undersøke, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tetthet i våtsone og kan medføre uoppdaget lekkasje. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og det bemerkes at membran har passert forventet teknisk levetid, noe som ytterligere øker risikoen for svikt. For å redusere skadeutvikling må tettesjikt og sluktilkoblinger kontrolleres gjennom nærmere undersøkelser, og det må påregnes utbedring eller full rehabilitering av våtrommet. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg da veggene er utført i betong og flislagt.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong og er flislagt. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket noe forhøyede fuktverdier rundt sluket.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på vegg og trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og høyskap. Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble påvist bom under enkelte fliser på vegg, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan føre til sprekkdannelser, løse fliser og økt risiko for fuktinntrenging bak flisene over tid. Løse fliser må påregnes fjernet, underlag kontrollert og fliser remontert eller skiftet for å sikre tilfredsstillende heft og redusere risiko for videre skader.

TG2 vurderes grunnet bom i fliser på vegg.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 15mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble registrert malingssøl og slitasje på flisoverflatene, som indikerer aldersrelatert bruksslitasje. Forholdet kan over tid medføre ytterligere overflateskader og redusert estetisk kvalitet.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.

Merknader: Iht. TEK97 § 8-37 pkt. 3 våtrom, skal rom med sluk ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble pusset opp med ny membran i 2003.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Det ble heller ikke påvist synlige tegn til membran eller tettesjikt ved åpne punkter, som rundt vannrør. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og alder tilsier at denne har passert forventet teknisk levetid. Manglende slukmansjett og aldrende membran kan medføre redusert tetthet rundt sluk, fuktinntrenging i konstruksjonen, fuktopptak i flislim og at fliser kan løsne over tid. For å redusere risiko for fuktskader bør det påregnes oppgradering av slukløsning og tettesjikt.

Det ble ikke utført hulltaking i tilstøtende vegger da disse er oppført i betong og flis, men det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet alder på membran, manglende dokumenterbare tettesjiktløsninger og påviste forhøyede fuktverdier.

Merknader:

7.3 Bad 1. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og trepanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og benkeplate av tre. Speil på vegg over servant med overskap.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnisje med forheng.

Det ble avdekket slitasje på benkeplaten, soppdannelser i fug i dusjnisje samt sprekk i flis i våtsone. Forholdene indikerer alders- og brukslitasje, samt lokal svekkelse av overflater i våtsone. Sopp i fuger og sprekk i flis kan over tid medføre redusert tetthet, økt slitasje og belastning på tettesjiktet, samt økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner. Utbedring bør påregnes for å begrense videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon i våtsonen. Hjemmelshaver opplyser om at fugene i dusjsonen er fornyet etter besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje og sprekk i flis i våtsone.

Merknader:

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Det ble imidlertid avdekket manglende og slitte fuger i dusjsonen. Forholdet medfører økt belastning på tettesjiktet og kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner. Utbedring bør påregnes for å begrense videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet manglende og slitte fuger i dusjsone.

Merknader: Iht. TEK97 § 8-37 pkt. 3 våtrom, skal rom med sluk ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann.

- Membranen er fra 2003
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2003.

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

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

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsonen da veggen er plassert direkte over sikringsskap. Det ble gjennomført overflatesøk hvor det ble målt forhøyede fuktverdier. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og medføre økt risiko for fuktskader over tid. I tillegg har membranen passert forventet teknisk levetid, noe som ytterligere øker risikoen for redusert tetthet. Videre undersøkelser bør påregnes for å avklare årsak og omfang, samt vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid og det ble målt forhøyede fuktverdier i våtsone.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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 avrenning fra avløp.

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

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat, kjøkkenplater på vegg over benkeplaten.

Oppvaskkum av kompositt, med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk montert på vegg, Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes noe redusert vanntrykk i vannkran. Redusert vanntrykk ved tappested kan skyldes forhold som tilstopping i armatur eller sil, trykkreduksjonsventil, lokale rørforhold eller begrensninger i kommunalt vanntrykk. Forholdet medfører redusert brukskvalitet ved tappested og kan oppleves som en ulempe i daglig bruk. For å bedre funksjonen bør armatur og sil kontrolleres og rengjøres, samt eventuelle trykkreduserende komponenter kontrolleres. Ved vedvarende lavt trykk bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for videre utbedring.

TG2 vurderes grunnet redusert vanntrykk i vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

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

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller andre konstruktive svekkelser på befaringstidspunktet. Det bemerkes at fundamentering og rom under terreng er fuktutsatte bygningsdeler, og det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell besiktigelse under besiktigelsen.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i utlektede vegger i rom under terreng for kontroll av fuktforhold. Målingene viste fuktverdi på 17 vekt %, noe som overstiger anbefalt grense for treverk (16 vekt %) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Forholdet kan over tid medføre materialnedbrytning og risiko for mikrobiell vekst.

Det ble observert ventilering i enkelte vegger, men manglende ventilering i flere rom. Ventilering via veggventiler gir begrenset luftutveksling og kan bidra til redusert uttørring av konstruksjonene. Selv om løsningen var godkjent iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, vurderes ventilasjonen som utilstrekkelig sett opp mot dagens bruk og fuktbelastning. Tiltak bør påregnes for å redusere fukt og bedre luftutskifting.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i treverk og utilstrekkelig ventilering i rom under terreng.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2003

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke 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.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Fordelergren til vannrør er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Vannledninger består av rør-i-rør-system og kobberør, samt avløpsrør i PVC (plast). Det ble avdekket korrosjon rundt koblinger på eldre kobberør. Videre bemerkes det at eldre kobberør og avløpsrør fra bad i 2. etasje trolig har passert forventet teknisk levetid. Vann- og avløpsrør er bygningsdeler med begrenset levetid, og alders- og tilstandsforskjellene medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Utbedring bør påregnes for å redusere risiko for vannskader.

TG2 vurderes grunnet korrosjon på kobberør og rør som har passert forventet levetid.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021 i følge hjemmelshaver

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

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 varmtvannsberederen ikke har fastmontert strømkobling, noe som var krav ved montering.

TG2 vurderes grunnet manglende fastmontert strømkobling.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

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

Det ble avdekket påfyllings- og lufterør fra oljetank ved grunnmur til boligen. Hjemmelshaver opplyser at tanken er koblet fra boligen, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført sanering eller tilfredsstillende lekkasjesikring. Det foreligger kommunalt saneringspåbud for oljetanker. Størrelsen på tanken er ukjent, og det er derfor uavklart om tanken må fjernes fullstendig eller kan sikres på stedet. I henhold til gjeldende forskrift kan oljetanker med volum under 3200 liter enten fjernes eller sikres av godkjent foretak. Manglende dokumentasjon og ukjent tankstørrelse medfører usikkerhet knyttet til miljøforhold og etterlevelse av gjeldende krav. Tiltak må gjennomføres for å bringe forholdet i forskriftsmessig stand.

TG3 vurderes grunnet manglende dokumentert sanering av oljetank underlagt kommunalt saneringspåbud.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og effekten av avtrekket. Vaskerommet er ventilert med naturlig ventilasjon via lufteventil uten mekanisk avtrekk. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og vurderes som utilstrekkelig for å håndtere normal fuktbelastning i rommet. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt risiko for kondens, muggdannelse og fuktrelaterte skader på bygningsmaterialer. For å redusere fuktbelastningen og sikre tilfredsstillende luftutskifting bør det etableres mekanisk avtrekk på vaskerommet og sikres tilstrekkelig tilluft til bad. Tilluft til øvrige rom skjer via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilasjonsløsning på vaskerom og manglende tilluft til bad.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang og er utstyrt med 19 kurser iht. oversikt. Det bemerkes at merkingen i sikringsskapet og kursfortegnelsen ikke er oppdatert.

Hjemmelshaver opplyser at elektriske tiltak er utført på egeninnsats. Videre fremstår sikringsskap til hovedsikring med behov for opprydding og mangler tilstrekkelig beslag. Forholdene medfører økt risiko for feilbetjening, vanskelig feilsøking og avvik fra gjeldende krav til elsikkerhet. Utbedring må påregnes for å sikre oversiktlig og forskriftsmessig utførelse.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

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

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Unormale fuktverdier på innside av grunnmur og ukjent alder på drenering. Konsekvens: Risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner, med mulig fuktskader over tid. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser av dreneringens tilstand og påregne utbedring eller utskifting ved påvist redusert funksjon.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Riss og sprekker i utvendige murflater. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, videre nedbrytning av mur og mulig korrosjon på armering. Tiltak: Tette og reparere riss og sprekker samt utføre nødvendig overflatebehandling.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Merknad: Forhøyede fuktverdier og fuktskjolder rundt pipe. Spor etter borebiller i takkonstruksjonen. Konsekvens: Risiko for videre fuktskader, råte og redusert bæreevne. Tiltak: Avklare og utbedre fuktårsak ved pipe, samt kontrollere og utbedre skader fra borebiller.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Merknad: Mosevekst på betongtakstein. Konsekvens: Risiko for frostspreng, økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekingen. Tiltak: Taket bør vaskes og mose fjernes for å hindre videre nedbrytning og bevare takets funksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Fuktskjolder og påvist fukt rundt pipe, fuktskjolder i undertak, tegn til borebiller. Konsekvens: Risiko for videre fuktskader, råte, svekket konstruksjon og biologisk nedbrytning. Tiltak: Tette utettheter, utføre nærmere undersøkelser, utbedre/skifte skadet treverk og gjennomføre tiltak mot borebiller.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Slitasje, korrosjon i armering, avskalling av betong, fukt- og soppdannelser, utilgjengelig tettesjikt på fuktutsatt altan. Konsekvens: Risiko for videre betong- og konstruksjonsskader og svekket bæreevne. Tiltak: Utbedre betong- og armeringsskader, gjennomføre nærmere undersøkelser av fukt og tettesjikt, samt iverksette tiltak for å redusere fuktbelastning.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Merknad: Vindu av tre plassert i våtsone, skade og bruksslitasje på innredning. Konsekvens: Risiko for fuktopptak, materialnedbrytning og fuktskader i konstruksjon. Tiltak: Sikre vindu i våtsone med sprutsikker løsning eller erstatte med fuktsikre materialer, samt utbedre eller vedlikeholde skadet innredning ved behov.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Merknad: Gulv har passert forventet teknisk levetid. Konsekvens: Risiko for økt slitasje, svekket tetthet og skjulte skader over tid. Tiltak: Overvåke tilstanden og påregne utbedring eller utskiftning ved tegn til forringelse.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjikt og sluk
	Merknad: Manglende slukmansjett og synlig membran ved sluk, sluk under badekar ikke undersøkt, membran fra 2003. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, skjulte fuktskader og svekkelse av konstruksjoner. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser av tettesjikt og sluk, og påregne utbedring eller rehabilitering av våtrom.
7.2.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Merknad: Bom under enkelte fliser på vegg. Konsekvens: Risiko for løse fliser, sprekke-dannelser og fuktinntrenging i underliggende konstruksjon. Tiltak: Fjerne løse fliser, kontrollere underlag og montere eller skifte fliser med korrekt utførelse.
7.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	Merknad: Alder, slitasje og malingssøl på flisoverflater. Konsekvens: Risiko for videre slitasje og redusert visuelt uttrykk. Tiltak: Overflater bør rengjøres og eventuelt utbedres eller overflatebehandles ved behov for å begrense videre slitasje.
7.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjikt og sluk

	Merknad: Manglende slukmansjett under klemring og membran fra 2003 med passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for redusert tetthet rundt sluk, fuktinntrenging i konstruksjon, fuktopptak i flislim og fliser kan løsne over tid. Tiltak: Oppgradere slukløsning med tettesjikt i sluk og påregne utskiftning av membran for å sikre tilfredsstillende tettesjikt.
7.3.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje på benkeplate og sprekk i flis i våtsone. Konsekvens: Risiko for redusert tetthet, økt slitasje og belastning på tettesjikt, samt fuktopptak i konstruksjon. Tiltak: Skifte sprukket flis i våtsone og vurdere utbedring eller utskiftning av benkeplate ved behov.
7.3.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Manglende og slitte fuger i dusjsone. Konsekvens: Økt belastning på tettesjikt, redusert tetthet og risiko for fuktopptak i konstruksjon. Tiltak: Fornye fuger i dusjsone og sikre tilfredsstillende tetthet for å redusere belastning på tettesjikt.
7.3.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Membran har passert forventet levetid og det er målt forhøyede fuktverdier i våtsone. Konsekvens: Risiko for fuktskader i konstruksjon over tid. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser og påregne nødvendige utbedringer eller oppgradering av tettesjikt for å redusere fuktbelastning.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Redusert vanntrykk i vannkran. Konsekvens: Nedsatt brukskvalitet og redusert komfort ved tappested. Tiltak: Kontrollere og rengjøre armatur og sil, samt kontrollere eventuelle trykkreduserende komponenter. Ved vedvarende lavt trykk bør forholdet undersøkes nærmere av rørlegger for avklaring av årsak.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Merknad: Forhøyet fuktverdi i treverk (17 vekt %) og manglende/ utilstrekkelig ventilering i rom under terreng. Konsekvens: Risiko for materialnedbrytning, mikrobiell vekst og redusert levetid på konstruksjoner. Tiltak: Iverksette tiltak for fuktreduksjon og forbedre ventilering/luftutskifting.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Korrosjon på koblinger på eldre kobberør og rør med passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert driftssikkerhet. Tiltak: Påregne utskiftning/oppgradering av eldre vann- og avløpsrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Varmtvannsbereder uten fastmontert strømkobling. Konsekvens: Avvik fra gjeldende forskriftskrav og økt risiko for drifts- og sikkerhetsmessige forhold. Tiltak: Etablere fastmontert strømkobling utført av autorisert elektriker.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Manglende tilluft under dørblad til bad og vaskerom uten mekanisk avtrekk. Konsekvens: Risiko for redusert luftutskifting, økt fuktbelastning, kondens og muggdannelse. Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og sikre tilstrekkelig tilluft til bad, eksempelvis med luftespalte under dørblad.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Vindu på WC-rom er plassert på innsiden av konstruksjonen. Usikkerhet rundt om det er montert membran/tettesjikt under foring og det mangler beslag. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon og utvikling av skjulte konstruksjonsskader over tid. Tiltak: Utbedre vindusplassering og etablere godkjent oppbygging med korrekt tetting og beslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Nedgravd oljetank som ikke er sikret eller fjernet. Konsekvens: Risiko for lekkasje og forurensning av grunn. Tiltak: Fjerne eller sikre oljetank, samt dokumentere utført sanering iht. gjeldende regelverk og utføring av godkjent saneringsfirma.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.