

Del av vertikal tomannsbolig, 2 etg med kjeller. Garasje
Lisleheradvegen 43C
3678 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 26.02.2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.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 gjennstående 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:241, Bnr: 531
Hjemmelshaver:	Marit Øya
Tomt:	609 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse - Nåværende, Kommuneplanens arealdel 2023-2033 og planid 344 Gs-veg Sætremon - Midtskogen
Offentl. avg. pr. år:	Kr 29 554,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1950
Fnr:	0

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

26.02.2026

Forutsetninger (hindringer):

Det var vinter og snødekket yttertak på befaringsdagen. Kun deler av yttertak kan befares. Det anbefales å undersøke yttertak og taktekking nærmere til våren når snøen smelter. Tilbygget takkonstruksjon har ingen mulighet for inspeksjon innenifra. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn som ikke har inspeksjonsmulighet.

Oppdragsgiver:

Marit Øya

Tilstede under befaringen:

Rekvirent

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende på Skogen i Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og delvis skrånende med noe innslag av fjell. Opparbeidet med hage og plen. Umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, barne og ungdomsskole, universitet. Gangavstand til Notodden sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, sandholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med energikrav og statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langside på tilbygg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og en liten vinkel ved hoveddør. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Pultakkonstruksjon på tilbygg av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen på tilbygg er trukket ut som overbygg over terrasse. Overbygget tak med fransk balkong over hoveddør. Takkonstruksjonen på eksisterende bygning har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Del av vertikal tomannsbolig, Med kjeller og 2 etasjer som er opprinnelig bygget i 1950. Tilbygget stuedel på plan 1 i 1987. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må påberegnes, slik som blant annet drenering, ytterkledning, terrasser, våtrom, mm. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Boligens våtrom er ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom og wc ligger på plan 2. Boligen har usikker drenering, men ingen rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 26.06.2003, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,08 m til 2,12 m.

-Gang har stubbeloft i tak, pusset og malte betongvegger og betonggulv mot grunn. Røykvarsler. Tett trapp med sving i bunn til 1.etg. 2 stk plassbygget skap under trapp. Kjellervindu i trappeoppgang fra 2020. Sotluke. Merket hovedstoppekran. Uisolert kobberør med stoppekran til utekran. (Utekran er ikke frostsikker). Dør til tilstøtende leilighet. Panelovn.

-Vaskekjeller har pusset og malt tak med hønsenetting under stubbeloft. Pusset og malte betongvegger, betonggulv mot grunn med sluk. Dør til tilstøtende leilighet. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. 200 L varmtvannsbereder fra 2004 med stive rør og stikkontakt. Pipe uten vedovn.

-Bod 1 har stubbeloft i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv mot grunn. Kjellervindu fra 2020. (Det er satt inn avfukter i boden). -Bod 2 har panel i tak, pusset og malt betongvegg og delevegg av tre og panel. Betonggulv mot grunn. Eldre avløpsrør av støpegods med stakeluke. Plassbygget hylleinnredning.

-Bod under trapp har stubbeloft i tak, pusset og malt betongvegg og delevegg av tre og panel. Betonggulv mot grunn. Plassbygget hylleinnredning. Binge under trapp. Ingen taklister. Glatte gerikter på dørkarmer. Ingen gulvlist. Innerdører: Ingen dørblad på eldre dørkarmer innsatt i mur. Plassbygget dører av panel til bod 2 og bod under trapp. Generelt: Overflater fra byggeår. Normalt vedlikeholdt. Røffe overflater. Generelt lave takhøyder. Kjeller har innsatt avfukter på befaringsdagen er det ikke målt fuktverdier i stubbeloft over 12%. Ingen fremtredende kjellerlukt på befaringsdagen. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Røffe overflater på betonggulv. Ingen ventiler i yttervegger eller kjellervinduer. Det er ingen brannskille mellom boenheter (vanlige eldre innerdører av tre). Kjeller har ingen rom for varig opphold. Vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese er 1,87 m. Det er ingen håndløper på innvendig trapp. Eldre el-anlegg. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,37 til 2,40.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Dør til kjeller.

-Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak. To trappetrinn opp til rett, malt trapp til 2.etg. Fornyet med eiketrinn. Noe plassbygget hylle/plass for klær.

-Stue i vinkel har takess med synlig innkasset drager i tak, malt MDF-panel på vegger, parkettgulv. Dobbel terrassedør i tilbygget stuedel. Varmepumpe fra 2013 i tilbygget stuedel. Opprinnelig stuedel har dobbel terrassedør. Pusset pipe og brannmur med vedovn fra ca 2008. Vedovn med glass og kleberstein som står på stålplate på gulv.

-Kjøkken har takess, malt panel på vegger, parkettgulv.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Profilerte gerikter. Glatte gulvlist. Eldre og nyere listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre hvite kostmalte heltredører med ett profilert speil. Vanlige dørterskler. Ingen dørblad mellom vindfang og mellomgang. Innerdører med normale bruksmerker og slitasjer. Innerdører må påberegnes noe justering. Generelt: Eldre og nyere overflater. Normalt vedlikeholdt. Både overflater fra 1950 fra tilbygg i 1986 og fra slutten av 1990-tall. Normale bruksmerker og slitasjer på overflater. Noe mer bruksmerker på parkettgulv. Noe synlige skjøter på parkettgulv etter gulvvask. Knirk i gulv. Parkett er lagt mot dørterskler med uferdig finish. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes både knirk og noe planavvik. Det er målt planavvik på ca +/- 12 mm over hele rom på befaringsdagen. Ingen ventiler i yttervegger. Det er ventiler i noen vinduer. Ingen håndløper på innvendig trapp. Knirk i trappetrinn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,33 m.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Uisolert loftsluke. Røykvarsler. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2010. Terrassedør til fransk balkong. Pusset pipe og brannmur med eldre vedovn som står på kobberplate på gulv. Trapp til 1.etg. Dobbel plassbygget klesskap.

-Bad/WC har takess, malt panel på vegger, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sluk i gulv under dusjkabinett. Ventil i tak, ventil i vindu. Gulvmontert WC. Vask med speil, lys og kontakt. Dusjkabinett. Bygget nisje i vegg som oppbevaring/skap.

-Soverom 1 har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Plassbygget skap/kott. Sidehengslet vindu med stor nok åpning for rømningsvei.

-Soverom 2 har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Dobbel plassbygget klesskap. Sidehengslet vindu med stor nok åpning for rømningsvei.

-Soverom 3 har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset pipe og brannmur uten vedovn. Dobbel innadslående terrassedør til fransk balkong. Dobbel plassbygget klesskap.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og profilerte taklister. Profilerte og glatte gerikter. Profilerte gulvlist. Eldre og nyere listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Nyere hvite fabrikkmalte MDF-dører med fire speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Innerdører bør justeres. Innerdører beveger seg i åpen stilling. Står mulig skjært. Innerdør på soverom 2 kan ikke lukkes uten å flytte seng. Generelt: Eldre og nyere overflater. Normalt vedlikeholdt. Normale bruksmerker og slitasjer. Terrassedør til fransk balkong i gang er utadslående og går mot rekkverk på fransk balkong slik at balkongen ikke kan benyttes. Parkett ligger mot dørterskel med uferdig finish. Løs dørterskel til bad. Ingen luftet dørterskel til bad. Generelt eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår. Må påberegnes noe knirk. Målt planavvik i hele rom på +/- ca 20 mm. Ingen ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i vinduer. Ingen avtrekksvifte på bad. Plassbygget klesskap uten ventiler er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Del av vertikal tomannsbolig, Med kjeller og 2 etasjer som er opprinnelig bygget i 1950. Tilbygget stuedel på plan 1 i 1987. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

- Vinduer fra ca 2006 til 2020
- Terrassedører, 2006 til 2009
- Takstein og takshingel, 2007
- Kjøkkeninnredning, 2008
- Vedovn, 2008
- Sikringsskap med automatsikringer, 2010
- Varmepumpe, 2013
- Terrasse ved hoveddør, 2015

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 856 000,-	
- Fradrag:	1 776 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 080 000,-	2 080 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	254 000,-	
- Fradrag:	149 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	105 000,-	105 000,-

Tomteverdi:	450 000,-
-------------	-----------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 890 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	1 512 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 517,-

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 tilfredsstillende 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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	43	0	0	0
1.etg	61	0	0	30
2.etg	47	0	0	0
SUM BYGNING	151	0	0	30
SUM BRA	151			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1986	0	32	0	0
SUM BYGNING	0	32	0	0
SUM BRA	32			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Gang, vaskekjeller, 2 stk boder, bod under trapp.

1.etg: Vindfang, mellomgang, stue i vinkel, kjøkken.

2.etg: Gang, bad/WC, 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt tegninger av boligen. Det er ikke fremlagt tegninger fra byggeår 1950. Det er fremlagt tegninger av tilbygg fra 1986. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Bad/wc i 2. etg er ikke komplett bygget som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen brannskille på loft mellom boenheter. Begrenset med lufteventiler i alle boligens etasjer. Det foreligger opplysninger om eldre vannlekkasje på bad fra 2005, denne er utbedret uten fagkyndig kompetanse. Det var tilbakeslag av kommunal kloakk i kjeller i 2017 (kommunale ledninger ble skiftet ut i denne forbindelse). Det kan forekomme mus i kjeller.

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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

04/03/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser sandholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn. Terrasser er fundamentert på stedlig grunn av betong og lettklinkerpilar.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Grunnmur som bygget i 1950. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn, utilgjengelig for inspeksjon, fuktutsatt konstruksjon. Noe riss i ringmur på tilbygg. Noe røffe utvendige overflater. Små kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Noe usikre pilarer av lettklinker på terrasse ved opprinnelig stuedel. Skjevheter på pilar av lettklinker.

Årsak:

Grunnmur fra 1950 er utført etter eldre byggeskikk uten moderne fuktsikring. Tilbygg med ringmur og trebjelkelag mot grunn er en fuktutsatt konstruksjon og utilgjengelig for inspeksjon. Mindre riss og fuktutslag skyldes naturlig fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Fukt mot stubbeloft og bjelkelag kan gi råde og skjulte skader. Skjeve lettklinkerpilarer kan indikere bevegelser og redusert stabilitet.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved vedvarende fukt- eller bevegespåknn. Det kan oppstå behov for utbedring dersom forholdene utvikler seg.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Utilgjengelig kryperom under tilbygg fra 1987 som har trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.

Merknader: Utilgjengelig fuktutsatt kryperom. Skjulte skader kan forekomme.

Årsak:

Kryperom er utilgjengelig for inspeksjon og er en fuktutsatt konstruksjon etter byggeskikk fra 1987

Risiko:

Manglende inspeksjonsmulighet kan skjule fukt, råde eller soppdannelser. Kryperom mot grunn har generelt økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Skjulte skader kan forekomme og redusere konstruksjonens levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Kryperom bør gjøres tilgjengelig og vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for bedre ventilasjon og fuktsikring ved behov.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Det er ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur/ringmur.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Usikker dreneringsløsning fra byggeår. Drenering i stedlig grunn. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur/ringmur for å unngå vannsig i kjeller/frostspreng. Ingen kjellerlukt innvendig i kjeller som også har montert avfukter. Ny komplett drenering er utfordrende da kjeller omfatter to boenheter og har tilbygg med plate på mark.

Årsak:

Dreneringsløsning fra 1950 er usikker og utført etter eldre byggeskikk. Taknedløp ledes nær grunnmur, noe som kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjon.

Risiko:

Vannsig mot grunnmur kan gi fuktinntrengning og frostpåvirkning i mur. Manglende eller svak drenering kan over tid øke fuktbelastningen i kjeller.

Konsekvens:

Kjeller kan bli mer fuktutsatt ved endrede forhold eller økt belastning. Fremtidig etablering av ny drenering kan være teknisk krevende grunnet tilbygg og flere boenheter.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligdelen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med energikrav og statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langside på tilbygg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og en liten vinkel ved hoveddør.

Merknader: Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med energikrav og statikk fra respektive byggeår 1950/1987. Normalt vedlikeholdt. Ingen luftet veggkonstruksjon. Bunnsvill og ytterkledning er fuktutsatt der den ligger ned mot grunnmur og der terrassebord ligger mot ytterkledning. Overflatebehandling har avskalling og flasser. Uluftet yttervegg er etterisolert med blåseisolasjon. Det er fuktutsatt/kondensutsatt punkt ved hoveddør som har varmt rom under fransk balkong. Ingen lufttilgang til yttertak ved raft eller gesimser. Overgangsbeslag på tilbygg er utette og løse mot ytterkledningen. Det er noen fuktutsatte skjøter på ytterkledningen ved terrassedør i opprinnelig stuedel.

Årsak:

Yttervegger fra 1950/1987 er oppført uten luftet kledning og har etterisolering med blåseisolasjon. Dette gir begrenset uttørring og økt fuktbelastning, særlig der kledning og bunnsvill ligger mot grunnmur og terrasse. Utette overgangsbeslag og manglende lufting ved raft forsterker fuktpåvirkning.

Risiko:

Fuktutsatte punkter kan gi råte i bunnsvill og ytterkledning. Manglende lufting kan medføre kondens og skjulte skader i vegg- og takkonstruksjon.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring dersom skader utvikler seg.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Kjeller: Kjellervinduer innsatt i mur. Ett vindu fra byggeår. Resterende kjellervinduer er topphengslet, hvite fabrikkmalte fra 2020.

1.etg: Hvite fabrikkmalte topphengslet og sidehengslet vinduer fra perioden 2006 til 2023. Hoveddør på plan 1 er hvit, fabrikkmalt med profilert dørblad og glass fra 2008. Dobbel terrassedør med glass i opprinnelig stuedel, hvit fabrikkmalt fra 2006. Dobbel terrassedør med glass i tilbygg som er hvit kostmalt fra 1987.

2.etg: Hvite fabrikkmalte, sidehengslet og topphengslet vinduer fra 2005. Dobbel terrassedør med glass. Dobbel hvit fabrikkmalt innadslående terrassedør på soverom 3 fra 2023. Hvit fabrikkmalt terrassedør i gang 2.etg fra 2011. Begge terrassedører i 2. etg fører til fransk balkong. Sidehengslet vinduer på soverom 1 og 2 i 2.etg har store nok åpninger for rømningsvei. Noen lufteventiler i vinduer.

Merknader: Vinduer fra 2009 til 2023 er i god stand og gis TG 1. Normale bruksmerker og slitasjer innvendig. Noe løs klinke på terrassedør i gang 2.etg. Terrassedøren i 2.etg er utadslående slik at den franske balkongen ikke kan benyttes. Det forutsetter at terrassedøren med glass helt ned har sikkerhetsglass. Terrassedør ved opprinnelig stuedel er fuktutsatt. Løs klinke, bruksmerker og slitasjer på terrassedør fra 1987. Normale bruksmerker på hoveddør. Hoveddør kan med fordel strammes så den tetter mot karm og pakning. Værbitte vindusomramminger utvendig og beslag av sink fra byggeår. Vindu på kjøkken er værbitte og fuktutsatt. Vannbrett på kjøkkenvindu er lagt mot vannbrett og det er fuktutsatt mot vindu og veggkonstruksjonen. Kjeller har ett vindu fra byggeår. Fuktutsatte omramminger og terrassedører ved fransk balkong. Utvendig omramming og beslag bør byttes.

Årsak:

Vinduer fra 2009–2023 fremstår i god stand (TG1). Eldre terrassedør fra 1987 og enkelte detaljer fra byggeår er værutsatt og har slitasje. Fuktbelastning oppstår særlig ved kjøkkenvindu, vannbrett og omramminger samt ved terrassedør mot fransk balkong.

Risiko:

Fuktutsatte omramminger og beslag kan gi vanninntrengning og råte i tilstøtende konstruksjon. Løse beslag og klinker kan gi redusert funksjon og tetthet.

Konsekvens:

Utvendige detaljer kan få redusert levetid ved manglende vedlikehold. Det kan oppstå behov for utskifting av eldre terrassedør, omramminger og beslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbeltkrummet ru betongstein. Pulttakkonstruksjon på tilbygg av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, teknet med shingel.

Takkonstruksjonen på tilbygg er trukket ut som overbygg over terrasse. Overbygget tak med fransk balkong over hoveddør. Takkonstruksjonen på eksisterende bygning har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak nær mønet med eldre pipebeslag uten bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er innsisert fra innsiden av loft. Se også pkt 5.1. Tilbygget takkonstruksjon har ingen mulighet for inspeksjon innenfra, skjulte skader kan forekomme. Ingen snøfangere på yttertak. Noe svak innfestning på taksperrer ved overbygget terrasse. Fuktutsatt takkonstruksjon i overgang yttervegg/pulttak på tilbygg. Utette, løse overgangsbeslag fra pulttak til vegg, takrenne lekker over dette punktet, slik at det blir ekstra fuktbelastning på vegg. Ingen lufttilgang ved raft eller gesimser er synlig utvendig.

Årsak:

Saltak fra 1950 er plassbygget etter datidens byggeskikk. Tilbygg har begrenset inspeksjonsmulighet og mangler synlig lufting ved raft. Utette overgangsbeslag og lekkasje fra takrenne gir økt fuktbelastning i overgang vegg/pulttak.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råte i takkonstruksjon og yttervegg. Manglende lufting kan medføre kondens og skjulte skader. Svak innfestning og manglende snøfangere kan påvirke sikkerhet og stabilitet.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning. Det kan oppstå behov for utbedring dersom skader utvikler seg.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1950/1987

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1950, tekking med dobbeltkrummet ru betongstein fra 2007. Taktro av trebord, tekking med shingel fra 1987 på tilbygg.

Merknader: Taktro fra byggeår. Yttertaket var snødekket på befaringsdagen slik at taktekking sløyfer, lekter og underlagspapp ikke er befart og bør sjekkes til våren når snøen smelter. Taktro er inspisert fra loft der det er mulig. Taktro på tilbygg kan ikke inspiseres. Ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Værbitte vindskibord og israft.

Årsak:

Taktro er fra byggeår 1950. Yttertak var snødekket ved befaring, og tekkesystem med sløyfer, lekter og underlagspapp er derfor ikke kontrollert. Taktro på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vindskier og israft er værslitte.

Risiko:

Skader i tekkesystem og undertak kan være skjult. Værbitte detaljer kan gi økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning.

Konsekvens:

Eventuelle uoppdagede forhold kan medføre lekkasje og redusert levetid på takkonstruksjon. Det kan oppstå behov for utbedring ved videre slitasje.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Antatt fra 1987. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt, pipebeslag, overgangsbeslag. Beslag på fransk balkong.

Merknader: Takrenner og nedløp er værbitte. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur/ringmur. Det er noe lang senteravstand på takrennekroker på opprinnelig bolig. Skjevheter og isdannelser i takrenner. Lekkasje i takrenner over pulttak der overgangsbeslag tak/vegg er utett/løst, utsatt risikopunkt for fukt. Ingen overband på takkroker på tilbygg. Tørre fuger på pipebeslag og rustdannelse på pipebeslag. Pipe mangler bøyle på topp. Fuktutsatt overgang/beslag på franske balkonger.

Årsak:

Takrenner og beslag er værslitte etter alder. Lang senteravstand på takrennekroker og manglende overband gir redusert stabilitet. Utette overgangsbeslag ved pulttak og tørre fuger på pipebeslag gir økt fuktbelastning.

Risiko:

Lekkasje og isdannelser kan gi vanninntrengning mot vegg og takkonstruksjon. Manglende bortledning av takvann kan øke fuktpåvirkning på grunnmur. Rust og manglende bøyle på pipe kan påvirke funksjon og sikkerhet.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning. Det kan oppstå behov for utbedring av beslag, takrenner og pipeavslutning.

5. Loft

5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i gang 2.etg. Loftet er ikke gulvet for lagring. Loftet har synlig tretaktro med synlig plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Noe lufttilgang ved raft. Ventil i gav. Hovedssikring plassert på gavlvegg. Synlig pusset teglpipe med feiluke. Synlige lufterør og kanaler ført inn i pipe uten isolering.

Merknader: Loft fra byggeår. Ingen brannskille på loft mellom boenheter. Loft er etterisolert uten dampsperre mot varmt rom. Begrenset lufttilgang ved raft. Uisolerte lufteventiler som er kondensutsatt. Noe muselort. Noe svartsopp på taktro nede ved raft.

Årsak:

Loft fra 1950 er etterisolert uten dampsperre mot varmt rom og har begrenset lufting ved raft. Dette gir kondensutsatte forhold.

Risiko:

Kondens kan gi soppvekst og fuktskader i taktro og sperrer. Manglende brannskille mellom boenheter kan gi økt brannspredningsfare.

Konsekvens:

Brannteknisk sikkerhet kan være lavere enn etter dagens standard.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasse ved hoveddør fundamentert av betongpilar på stedlig grunn. Terrasseareal 10 m². Bygget i 2015. Materialer av impregnert treverk. Beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler. Rekkverkshøyde 90 cm. Utvendig tretrapp.

2. Terrasse ved tilbygget stue fundamentert av betongpilar på stedlig grunn. Terrasseareal 8 m², overbygget areal. Bygget i 1987. Materialer av impregnert treverk. Beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 86 cm. Utvendig tretrapp.

3. Terrasse ved tilbygg, tilgang fra opprinnelig stue. Fundamentert med pilar av lettklinker på stedlig grunn. Terrasseareal 12 m². Bygget i 1987. Materialer av impregnert treverk. Beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 86 cm.

2 stk franske balkonger i 2.etg.

Merknader: 1. Noe værbitte overflater. Normalt vedlikeholdt. Yttervegg/ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot yttervegg. Gis TG 1.

2. Bratt utvendig trapp uten rekkverk og håndløper. Yttervegg/ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot yttervegg. Liggende rekkverksbord med avstand på ca 130 mm som kan klatres i. Noe værbitte overflater.

3. Yttervegg/ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot yttervegg. Terrassedør er også fuktutsatt, står ned mot terrassebord og er dårlig beskyttet mot vannsprut. Liggende rekkverksbord med avstand på ca 120 mm som kan klatres i. Noe værbitte overflater. Skjevhet i fundamentering av lettklinker. Ingen lufting over hoveddør mot fransk balkong, kondensutsatt punkt.

Årsak:

Ytterkledning og terrassedører er fuktutsatt der terrassebord ligger direkte mot yttervegg. Manglende lufting ved enkelte overganger og skjevhet i lettklinkerfundamentering gir økt fukt- og bevegespåkirkning. Trapp og rekkverk er utført med løsninger som avviker fra dagens sikkerhetsanbefalinger.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan gi råde i kledning, bunnsvill og dørkonstruksjon. Skjev fundamentering kan indikere bevegelser. Manglende håndløper og klatrevennlig rekkverk kan øke risiko for fall.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved fortsatt fuktbelastning. Sikkerhetsnivå kan være lavere enn etter dagens standard.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår fundamentert i kjeller. Pusset og malt pipe i vaskekjeller uten vedovn. Sotluke i kjellergang. Pusset og malt pipe og brannmur i stue. Vedovn i stue fra 2008 med kleberstein og glass som står på blikplate på gulv. Pusset og malt teglpiper og brannmur i gang 2.etg med eldre vedovn som står på kobberplate. Pusset teglpiper i soverom 3 uten vedovn. Synlig teglpiper på loft med feieluke. Teglpiper over yttertak nær mønet med eldre pipebeslag uten bøyler på topp. Feietrinn på yttertak.

Merknader: Teglpipeline fra byggeår. Ved siste tilsyn var det mangel på røykrør i vaskekjeller som er utbedret. Fuktutsatt teglpipeline over yttertak. Teglpipeline uten heldekkende pipekledning kan trekke vann. Eldre pipebeslag med tørre fuger og rustdannelser. Ingen bøyle på topp av pipe. Regnvann kan trenge ned i både røykrør og luftekanal til pipe. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak:

Teglpipeline fra 1950 er værutsatt over tak og mangler bøyle på topp. Eldre beslag med tørre fuger og rust gir økt risiko for vanninntrengning.

Risiko:

Regnvann kan trenge ned i pipe, røykrør og luftekanal og gi fuktskader og frostspreng i tegl. Langvarig fukt kan svekke pipekonstruksjonen.

Konsekvens:

Pipe kan få redusert levetid og behov for rehabilitering over tid. Fuktskader kan påvirke funksjon og tilstøtende konstruksjoner.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Tett trapp med sving i bunn til 1.etg fra gang i kjeller. To trappetrinn opp fra mellomgang 1. etg til rett, malt trapp til 2.etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Generelt må knirk og planavvik påberegnes. Det er planavvik målt opp til 12 mm på plan 1 og 20 mm på plan 2. Innvendige trapper har ingen håndløpere. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese på kjellertrapp er 1,86 m.

Årsak:

Trebjelkelag fra 1950 er utført etter datidens byggeskikk. Knirk og planavvik er naturlig som følge av alder og materialbevegelser. Innvendige trapper er utført uten håndløpere.

Risiko:

Manglende håndløper og redusert frihøyde i kjellertrapp (ca. 1,86 m) kan øke risiko for personskade.

Konsekvens:

Etasjeskiller kan fremstå skjeve sammenlignet med dagens standard. Sikkerhetsnivå i trapper er lavere enn etter dagens anbefalinger.

9. Rom under terreng

9.1 Boder, gang og vaskekjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boder, gang og vaskekjeller - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Generelt lave takhøyder fra ca 2,08 m til 2,12 m. Det er ingen brannskille i kjellerdører mellom boenheter. Overflatene i kjeller fremstår som noe røffe og er i hovedsak fra byggeår. Ventilasjonen i yttervegger er begrenset. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger.

Årsak:

Kjeller fra 1950 er oppført etter eldre byggeskikk med begrenset ventilasjon og uten moderne fuktsikring. Kalk og saltutslag skyldes fukttransport gjennom betong. Brannskille mellom boenheter er ikke etablert i kjellerdører.

Risiko:

Vedvarende fukt kan påvirke overflater og konstruksjon over tid. Manglende brannskille kan gi økt brannspredningsfare mellom boenheter.

Konsekvens:

Kjeller fremstår med enklere standard og lavere sikkerhetsnivå enn dagens krav. Fuktpåvirkning kan redusere levetid på overflater og konstruksjoner.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder, gang og vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Overflatene fremstår som røffe og er i hovedsak fra byggeår. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1950, som er risikokonstruksjon for fukt.

Årsak:

Kjeller fra 1950 har plasstøpt betonggulv direkte mot grunn uten moderne fuktsperre. Dette gir naturlig fuktvandring fra grunnen og gjør konstruksjonen fuktutsatt.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan gi nedbrytning av overflater og påvirke tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens:

Kjeller fremstår med enkel standard og er lite egnet for fuktømfintlig bruk uten tiltak.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i vegger på rom under terreng. Ingen utforet vegger, kun vegger av betong. Det er fuktsøkt i himling og stubbeloft. Ingen unormale fuktverdier er registrert på befaringsdagen. Kjeller har montert avfukter.

Merknader: Ingen unormale fuktverdier er registrert på befaringsdagen. Kjeller har montert avfukter som bør stå påslått. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1950, som er risikokonstruksjon for fukt. Ventil i yttervegg bør vurderes montert for å bedre naturlig luftsirkulasjon.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 2.etg

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Takess, malt panel på vegger. Ventil i tak, ventil i vindu. Gulvmontert WC. Vask med speil, lys og kontakt. Dusjkabinett. Bygget nisje i vegg som oppbevaring/skap.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Malt panel på alle vegger som står ned mot sokkelflis på gulv med usikker tetting. Ingen avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i tak er kondensutsatt.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tallet er ikke komplett oppbygget som våtrom etter dagens prinsipper. Malt panel står ned mot sokkelflis med usikker tetting, og ventilasjon er begrenset uten avtrekk til yttervegg.

Risiko:

Manglende tilfredsstillende tettesjikt og ventilasjon kan gi fuktinntrengning i vegg og gulvkonstruksjon. Kondens ved takventil kan bidra til fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning. Rommet har enklere standard og begrenset sikkerhet mot vannpåvirkning.

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

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sluk i gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 10 mm. Ingen oppkant ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende tetting ved dørterskel der fugemasse til gulvflis har sprukket. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Dørterskel er løs. Sprang i gulvflis og i sokkelflis. Noe ymse fugging. Mye bom i gulvflis. Utett overgang mellom sokkelflis og veggpanel. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tallet er ikke komplett oppbygget som våtrom og har utilstrekkelig fall mot sluk. Manglende oppkant og sprukket fugging ved dørterskel gir usikker tetting. Bom og sprang i flis indikerer svekket underlag.

Risiko:

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom og gi fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon. Skjulte skader kan forekomme ved videre bruk uten dusjkabinett.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte våtromsstandard.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger (malt trepanel). Smøremembran på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 3 mot dusjkabinett. Det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Ingen tilfredsstillende membranløsning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten det er ingen veggmembraner. Eventuelt lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom om det ikke gjøres tiltak ved dørterskel. Skjulte skader kan forekomme. Det er registrert en eldre vannlekkasje på bad i 2005 som er utbedret uten fagkompetanse.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tallet har ikke tilfredsstillende membranløsning og mangler veggmembran, se pkt. 10.1.1 og 10.1.2.

Tidligere lekkasje i 2005 er utbedret uten dokumentert fagkompetanse.

Risiko:

Manglende membran og usikker utbedring kan gi fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon. Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom ved manglende tiltak ved dørterskel.

Konsekvens:

Skjulte fuktskader kan forekomme og redusere konstruksjonens levetid. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2008

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra ca 2008. Hvite/beige fabrikkmalte fronter på overskap og underskap. Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form. Takhøye overskap på deler av kjøkkeninnredningen som også har overskap med dobbel glassdør. Det er benkeplate av lakkert eik med nedfelt stålkum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte med rør ført i kanal til loft over yttertak.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2008 som har sin funksjon. Noe uferdig finish. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker på benkeplate som også har en skjøt tettet med silikon. Benkeplate ligger høyere enn vinduskarm. Vinduskarm er fuktutsatt. Ingen sprutplate bak kum eller komfyr. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Avtrekk over yttertak er kondensutsatt.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1998/2008

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

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, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjon på bad/wc i 2. etg fra ca 1998. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2008. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller. Vaskekjeller har også utslagsvask, 200 L varmtvannsbereder fra 2004, med stive rør og stikkontakt. Uisolerte kobberrør i kjellergang til utekran. Merket hovedstoppekran i kjellergang. Eldre avløpsrør av støpegods med stakeluke i kjellerbod 2. Gulvmontert wc på bad i 2. etg. Offentlig VA.

Merknader: Boligen har noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Utekran er ikke frostsikret.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner er delvis fra byggeår 1950. Bunnledninger og sluk i kjeller er fra byggeår og ikke inspisert. Utekran er ikke frostsikret.

Risiko:

Eldre rør og sluk kan ha redusert levetid og gi risiko for lekkasje eller tilbakeslag. Utekran uten frostsikring kan gi frostskaader ved lave temperaturer.

Konsekvens:

Skader kan oppstå uten forvarsel ved frost.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2004 med stive rør og stikkontakt, plassert i vaskekjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 2004. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligdelen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2013

Varmepumpe fra 2013 i tilbygget stuedel.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i vinduer. Ventil i tak på bad. Avtrekk fra kjøkken ført i kanal over yttertak.

Merknader: Ingen ventiler i yttervegg verken i kjeller, 1.etg eller 2.etg. Kondensutsatt avtrekk fra kjøkken ført over yttertak. Ingen avtrekksvifte på bad til yttervegg. Kondensutsatt ventil i tak på bad. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak:

Boligen har ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger og har begrenset mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsning fremstår utilstrekkelig for normal luftutskifting.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan gi økt kondens og fuktbelastning i konstruksjon. Endret bruk med flere personer eller dyr kan forsterke belastningen.

Konsekvens:

Inneklima kan bli svekket og bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad i 2. etg.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje fra 1986. Fundamentert på stedlig grunn. Plasstøpt betongplate på grunn med ringmur av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler. Takro av trebord tekket med shingel. Enkle garasjevinduer, garasjedør, 2 stk vippeporter av tre. Innlagt strøm.

Merknader: Garasje er ikke tilstandsvurdert. Potensiell kjøper må selv undersøke bygningen. Røffe, slitte betonggulv. Værbitte overflater utvendig med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte porter. Fuktutsatt ytterkledning som står nærme bakkenivå. Noe skjevt på ytterkledning ved porter. Sprekker ved port. Boddør har ikke klinke.

Årsak:

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen fremstår med værslitte overflater, etterslep på vedlikehold og fuktutsatt ytterkledning nær bakkenivå.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råte i kledning og videre nedbrytning av porter og konstruksjon. Sprekker og skjevheter kan indikere bevegelser eller slitasje.

Konsekvens:

Garasjen kan ha redusert levetid og funksjon over tid. Skjulte skader kan forekomme.

Anbefalte tiltak:

Garasjen bør undersøkes nærmere av fagkyndig person før kjøp. Det kan vurderes vedlikehold og utbedring av fuktutsatte og skadde bygningsdeler.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1950

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2010

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1950. Delvis rehabilitert ved tilbygging i 1986.

Sikringsskap med automatsirkinger plassert i gang 2.etg fra 2010. Hovedsikring plassert på loft.

Merknader: Nyere og eldre el-anlegg. Eldre el-anlegg i kjeller. Åpen inntakskabel på yttervegg, ingen beskyttelse av inntakskabel og kabel bør sikres. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

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 bygget.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/ekvirent. Ingen registrert ferdigattest på boligdel fra 1950 eller tilbygg fra 1987. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Fundamentering, stubbeloft og pilarer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av fuktforhold og stabilitet samt utbedring av riss og skjevheter ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Dreneringsforhold og bortledning av takvann bør vurderes av fagkyndig person. Taknedløp bør ledes bort fra grunnmur. Det kan vurderes tiltak for å begrense fuktbelastning der full drenering ikke er praktisk gjennomførbart. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, utbedring av beslag og fuktutsatte overganger samt kontroll av bunnsvill for skadeomfang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Utvendige omramminger og beslag bør vurderes av fagkyndig person og kan byttes ved behov. Terrassedør fra 1987 og fuktutsatte detaljer bør kontrolleres nærmere. Hoveddør kan justeres for bedre tetthet. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av overgangsbeslag, lekkasjepunkt og innfestning samt etablering av tilfredsstillende lufting og snøfangere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak bør kontrolleres når det er snøfritt. Taktro på tilbygg bør vurderes dersom inspeksjonsmulighet etableres. Værutsatte detaljer kan vedlikeholdes eller skiftes etter vurdering av fagkyndig person. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner, beslag og pipe bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av lekkasjepunkter, justering av krokavstand, montering av bøyler på pipe og bortledning av taknedløp fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loftskonstruksjonen og brannforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, vurdering av dampsperrøsning og etablering av brannskille mellom boenheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser, fundamentering og tilstøtende yttervegger bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, forbedre lufting, justere fundamentering og etablere håndløper eller sikkerhetsforbedringer der behov avdekkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av pipeledning og bøyler på topp samt utbedring av beslag og fuger. Eventuelle avvik følges opp av feievesen, som har tilsynsansvar. Pipe og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av pipeledning og bøyler på topp samt utbedring eller utskifting av beslag og fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Etasjeskillere og trapper bør vurderes av fagkyndig person ved behov. Det kan vurderes montering av håndløpere og eventuelle justerende tiltak dersom planavvik oppleves som funksjonssvekkende. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1	Boder, gang og vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Fukt og ventilasjonsforhold samt brannteknisk løsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret ventilasjon og etablering av brannskille mellom boenheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.2	Boder, gang og vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes tiltak for fuktsikring dersom bruken av kjeller endres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitær- og avløpsanlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kamerainspeksjon av bunnledninger og etablering av frostsikret utekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret ventilasjon og oppgradering av tettesjikt ved fremtidig renovering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering med korrekt fall, tettesjikt og løsning ved dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering med ny membranløsning og tiltak ved dørterskel for å hindre vannspredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av tilluftsventiler og forbedret avtrekk fra kjøkken og bad for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.