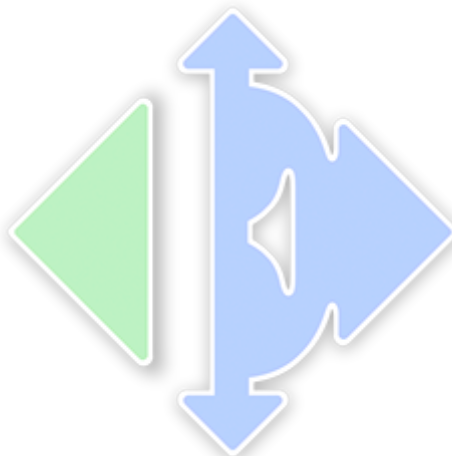


Enebolig
Østsidevegen 22
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 23/12/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Marita Harstad Hansen og Steinar Aulie Schjoll
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 209 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 02391701
Offentl. avg. pr. år:	Kr 43 053,04 i 2024
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1955

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

15.12.2025

Overskyet og 4 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiennner o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Marita Harstad Hansen og Steinar Aulie Schjoll

Tilstede under befaringen:

Marita Harstad Hansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt rundt boligen med gruset ankomstområde og noe kupert skrånet tomt på baksiden av boligen. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1955 og tilbygg oppført i 1998. Huset har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, støpt fundament under opprinnelig del og LECA ringmur under tilbygget, trebindingsverkkonstruksjon kledd med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikehold på befaringsdagen. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som dreneringsvikt, utett yttertak og manglende membran på badet i 1.etasje. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe i tv-stue, varmekabler på bad i 1.etasje og i 2.etasje, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 15.12.2025
- Egenerklæringsskjema 14.12.2025
- Ferdigatest for bruksendring 10.03.2003 og 01.11.2006
- Byggetegninger av boder og garasjer 1977
- Skisse av tilbygg fra 2003
- Befaringsrapport - Vannskade 18.01.2022
- Salgsoppgave 20.08.2014
- Megler (kommunale opplysninger) 19.11.2025
- Samsvarserklæring utført av DAL ELEKTRISKE AS 19.09.2024,
- Samsvarserklæring utført av FJELLHAMAR BYGG AS 24.09.2024
- Samsvarserklæring utført av HUGO BECK INSTALLASJON AS 23.09.2024
- Samsvarserklæring utført av GARDERMOEN ELEKTRO AS 23.08.2015, 25.09.2020 og 05.11.2020

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

Vegger: Malte plater, malt trepanel, tapet, fliser, våtromsplater, beiset trepanel og malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater, malt mur/betong og lakkert spilepanel.

Gulv: Laminat, malt betong, fliser og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, spisestue soverom 4 og tv-stue.

1.etasje: Med utvendig adkomst til entré og stue.

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er stedvis knirk i gulv, litt byggsaum på gulv på soverom, mangler stedvis ferielister, noen av laminatgulvene har bruksslitasje, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Noen merker i tak/himlinger. TG2 Dette vurderes som kosmetiske skader, men bør likevel utbedres for å opprettholde overflatens helhet og funksjon. Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til forverring eller ytterligere skadeutvikling.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bygd nytt bad i 2 etg i 2024, brukt disse til rørleggerarbeid, el-arbeider og membranarbeider. Utført av Østlandske VVS, Fjellhamar bygg AS, og Hugo Beck Installasjon AS og riving og snekkerarbeid er gjort selv(jeg har også svennebrev som trevaresnekker).
- Østlandske VVS på bad i 2.etg, og Rognstad VVS tok alt rør/vann arbeid på kjøkken i 1.etg når det ble pusset opp i 2015. det var også en vannskade på kjøkken i hybelen, og der ble det av forsikringsselskap byttet gulv, noe vegger, kjøkken, vannopplegg. alt ble utbedret av forsikring, med godkjente rørlegger, elektriker og snekker. ansvarlig for denne utbedringen var Frøiland Avd Hamar.
- Nytt kjøkken i 2015, alt el arbeid av Gardermoen elektro, lagt opp strøm til hybel og satt inn strømmåler m.m av Hugo Beck installasjon, alt el arbeid på bad i 2.etg av Hugo Beck installasjon. har selv løst noe kabler, stikk, brytere osv. under oppussing, og rekonstruert dette på vegg.
- Har gjort det meste av snekkerarbeid i/på huset selv, diverse listing, veggplater, baderomsplater, maling, bygget platting/terrasse, byttet vindu på soverom, lagt gulv, satt opp kjøkkeninnredning, bygget trapp til hybel m.m. Jeg har svennebrev som trevaresnekker.

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	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	40					
1.etasje	101	34		75		
Kjelleretasje	40					
SUM BYGNING	181	34	0	75		
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje garasje med bod		25				
1.etasje del isolert garasje		25				
1.etasje utebod 1		7				
1.etasje utebod 2		3				
SUM BYGNING	0	60	0	0		
SUM BRA	60					

BRA-i:

BRA-i: 181 m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad spisetue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.

Kjelleretasje: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

BRA-e:

BRA-e: 94 m².

1.etasje: Med utvendig adkomst til entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Garasje nr 1 med bod.

1.etasje: Delisolert garasje nr 2.

1.etasje: Utebod nr 1.

1.etasje: Utebod nr 2.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 kom ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 181 m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad spisestue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.

Kjelleretasje: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

BRA-e: 94 m².

1.etasje: Med utvendig adkomst til entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Garasje nr 1 med bod.

1.etasje: Delisolert garasje nr 2.

1.etasje: Utebod nr 1.

1.etasje: Utebod nr 2.

TBA: 75 m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 174 m².

2.etasje: Gang med trapp, bad, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad spisestue, kjøkken, soverom 4 og tv-stue.

1.etasje: Med utvendig adkomst til entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 41 m².

2.etasje: Bod.

Kjelleretasje: Entré/gang med trapp, kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3, vaskerom/bod og kjellerbod 4.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.78 m - 2.28 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.35 m - 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.84 m - 1.93 m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Deler av kjelleretasjen har deler av arealet som ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med en inndeling hvor en del består av uisolert rom og bod, mens den andre delen er delvis isolert. Garasjen har pulttak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel. 2 stk elektriske leddporter og en ytterdør.

Garasjene fremstår i dårlig forfatning, råteskade og avflassing av maling på ytterkledningen, skader på leddporter, rust på yttertaket, saltutslag på innvending bindingsverk, manglende lufting inne i garasjen, setningssprekker på støpt dekke og det mangler takrenner og nedløp. Dette medfører at det er behov for omfattende vedlikehold og utbedringer for å sikre videre bruk og forhindre ytterligere skader. Manglende lufting kan føre til økt fuktighet og forverre råteskader, mens rust på taket og skader på porter både påvirker funksjonalitet og levetid. Det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering og utarbeide en plan for nødvendige reparasjoner, inkludert forbedret ventilasjon og overflatebehandling, for å opprettholde byggets verdi og funksjon over tid.

Utebod nr 1 og utebod nr 2.

Boder fremstår med saltutslag på innvending bindingsverk og panelkledning som er montert for nærme grunn. Dette kan skyldes fukt som trekkes opp fra grunnen, særlig når panelkledningen er plassert for lavt. Over tid kan dette føre til skader på treverket, redusert levetid og behov for ekstra vedlikehold. Det anbefales å vurdere tiltak som oppgradering av drenering og eventuell heving av panelkledning for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Garasjer og boder er sekundære bygninger og er ikke satt tilstandsgrad på. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

23/12/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

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

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

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

Grunnmur i pusset malt betong og i pusset/malt LECA.

Grunnmuren fremstår med noe avflassing av maling, små riss, stedvis knotteplast hvorav deler av knotteplasten ikke har klemlist og står disponibel for fuktinntrenging. TG3 Det anbefales at områder med avflassing og riss utbedres, og at knotteplasten sikres med klemlist for å hindre ytterligere fuktinntrenging og etablere knotteplast der dette ikke er. Regelmessig vedlikehold av grunnmuren vil bidra til å bevare konstruksjonens levetid og forhindre skader som følge av fukt og frost.

Drenering til boligen er fra ukjent år, nedløp er ikke tilkoblet drenerør og det er tydelige tegn til fuktoppsug fra kjellergulv og på nedre del av vegger i kjelleretasjen, TG3 Dette indikere på at det ikke er fuktsperre under støpt fundament som ligger direkte på grunn og at det er dreneringsvikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader, muggsopp og andre skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales derfor at det gjennomføres en grundig vurdering av dreneringsforholdene og at nødvendige tiltak iverksettes for å avlede vannet bort fra grunnmuren, slik at ytterligere skader kan forebygges og inneklimate forbedres. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via vegggluke.

Krypekjeller ble kun inspisert fra vegggluke, det er synlig saltutslag og fuktoppsug på LECA-vegger, det ligger ingen fuktsperre til grunn og plater i stubbeloftet buler noe ned. Det ikke luftgjennomstrømning gjennom ventiler i krypekjelleren. TG2 Manglende luftgjennomstrømning og synlige tegn på fukt kan føre til ytterligere problemer som muggsoppvekst og dårlig innneklima. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og eventuelt installere fuktsperre for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen og opprettholde et sunt bomiljø.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis og noe skrånet kupert terreng på baksiden av boligen TG2 Tiltak som anbefales er å etablere tilstrekkelig fall i fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

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



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra flere årganger isolert etter eldre krav.

Befaring ble utført fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på fremsiden, råteskade i gesims, fuktmerker i vindskier, tegn til råteskade over vindu på fremsiden og panelkledning som er montert for nærme grunn og står fuktutsatt. TG3 Det anbefales at det gjennomføres utbedringer for å forhindre ytterligere skade, inkludert utskifting av råteskadet treverk og påføring av ny maling eller overflatebehandling. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å beskytte fasaden mot vær og vind, samt forlenge levetiden på ytterkledningen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på deler av boligen. TG2 Dette kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse over tid. For å sikre et sunt og varig bygg anbefales det å ettermontere eller forbedre luftespalten bak kledningen, slik at fukt kan ventileres ut og konstruksjonen holdes tørr.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

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 og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1981.
Kjellervinduer med enkelt glass sannsynligvis fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Kjellervinduer har passert sin forventede levetid. Det er observert tegn til slitasje og aldring. For å sikre god isolasjon og hindre skader anbefales det å planlegge utskifting eller omfattende rehabilitering av vinduer og dører innen nær fremtid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert i fra ukjent år?

Innvendige malte dører fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør.

Ytterdørene og enkelte innerdører fremstår med alder og bruksslitasje. Enkelte nyere innerdører har noe merker på overflaten og det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av dører der slitasjen er størst, for å opprettholde levetid. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden og redusere behovet for større utbedringer på sikt.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra 1984 og 1998 i følge verdi- og lånetakst.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loftene.

Asfalttakshingel fremstår utett og med værslitasje. Det ble avdekket råteskade i undertaket i nedgangen til kjelleretasjen, fuktinntrenging i undertaket på loftet i tilbygget og i hovedbygget. TG3 Disse funnene indikerer at takets beskyttelse mot nedbør og fuktighet er vesentlig svekket, noe som øker risikoen for videre skader på byggets konstruksjon. Vedvarende fuktinntrenging kan føre til ytterligere råte og muggdannelse, spesielt i trekonstruksjoner, og det anbefales derfor en snarlig utbedring av både asfaltshingel og undertak for å hindre forverring av tilstanden.

Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2. Dette innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned i fra taket, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom under takskjegget. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten, spesielt i områder hvor det er vanlig med store snømengder gjennom vinteren. Slike tiltak vil bidra til å redusere faren for uønskede hendelser og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet rundt bygninger.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål i fra ukjent år?

Takrennen fremstår, med stedvis nedbøyninger, manglende overliggere, værslitasje og enkelte nedløpt mangler utkast. Det er også tydelige tegn på frostsprengt nedløp på fremsiden av boligen. TG3 Disse forholdene medfører at vann ikke ledes bort fra bygningen på en tilfredsstillende måte, noe som øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og utvendige konstruksjoner. For å hindre ytterligere skader og sikre at takvannet dreneres korrekt, anbefales det å utbedre takrenner og nedløp så snart som mulig.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

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

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

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

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

Undertaket antas å være i fra flere årganger

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel fra 1984 og 1998 (i følge verdi- og lånetakst) og undertak i trekonstruksjon fra flere årganger.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra loftene.

Taktekkingen er utett og har medført til råteskade i undertaket i kjellernedgangen, fuktinntrenging i undertaket på begge loftene. I tillegg gir lekkasjene økt risiko for mugg- og soppdannelse i trekonstruksjonene, noe som på sikt kan svekke byggets bæreevne og inneklima. Takkonstruksjonen fra tilbygget er oppført noe ufagmessig, da takstoler er skrudd ned i det gamle yttertaket, noe som ikke tilfredsstiller vanlige byggtekniske krav og kan føre til ytterligere svakheter i takkonstruksjonen. TG3

Stålppe fra ukjent år?

Skorstein på tilbygget fremstår som for lav. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har fått avvik fra feier, men ytterligere tilsyn anbefales. En lav skorstein kan gi dårlig trekk og øke risikoen for at røykgasser og sot legger seg på nærliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til misfarging, skader på fasaden og i verste fall brannfare. For å sikre trygg bruk og opprettholde forskriftsmessig funksjon, bør skorsteinens høyde vurderes i tråd med gjeldende krav og anbefalinger fra fagfolk. Ellers fremstår skorsteinene i grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller montering.

Teglskorstein er sannsynligvis i fra byggeår, hjemmelshaver opplyser om at denne ikke er bruk for fyring. TGIU

Peisovn på tv-stue i 1.etasje.

Peisovnen fremstår i god stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing eller montering. TGIU

Peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via takluke i gang i 2.etasje og i gang i 1.etasje.

Kneloft med inspeksjonsluke på soverom i 2.etasje.

Loftene fremstår med utette undertak og det mangler fuktsperre i undertaket og tilstrekkelig lufting på kneloftet i 2.etasje. TG3. Disse manglene gir økt risiko for fuktansamling og kondensskader, noe som kan føre til råte, muggdannelse og dårligere innneklima over tid. For å opprettholde byggets levetid og sikre et sunt bomiljø, anbefales det å etablere tilfredsstillende fuktsperre og bedre ventilasjon på loftene så snart som mulig.

Det er museekskrementer på alle loftene. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av mus på loftene, noe som kan medføre lukt, helseplager og risiko for skade på isolasjon og elektriske installasjoner. Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring, samt iverksette tiltak for å tette mulige inngangspunkter og forebygge nye angrep.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 75 m2 med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Hjemmelshaver har utvidet terrassen og deler av terrassen er over 50 cm og terrassen har ingen rekkverk rundt terrassen. Dette medfører at terrassen ikke oppfyller gjeldende byggt teknisk krav til sikkerhet, da det skal være rekkverk på terrasser som har høyde over 50 cm fra terreng. Manglende rekkverk utgjør en fallrisiko, spesielt for barn og andre sårbare personer, og det anbefales derfor at det snarest monteres forskriftsmessig rekkverk for å sikre trygg bruk av terrassen.

Oppføringen av terrassen er også søknadspliktig inn til kommunen da den er over 50 m2. Det er viktig å være oppmerksom på at en slik utvidelse krever godkjenning fra bygningsmyndighetene, og at nødvendige søknadsdokumenter må utarbeides og sendes inn før arbeidet kan anses som lovlig. Manglende søknad kan føre til pålegg om tilbakeføring eller andre sanksjoner i fra kommunen.

Terrassebordene fremstår med litt slit overflate og stedvis fall mot yttervegg. TG2 Dette kan medføre at regnvann samler seg mot husveggen, noe som øker risikoen for fuktskader på både terrasse og tilstøtende konstruksjoner. For å bevare terrassebordene og unngå ytterligere slitasje, anbefales det å vurdere utbedring av fall og overflatebehandling for å sikre god avrenning og lengre levetid.

Det mangler håndrekke i kjellertrappen og trapp opp til inngangspartiet fremstår med mye værslitasje. TG2 Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn og eldre, da manglende håndrekke gir dårligere støtte ved ferdsel i trappen. For å ivareta trygg bruk og redusere risiko for fallulykker, anbefales det å montere håndrekke og vurdere vedlikehold eller utskifting av slitte trinn.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Lakkert spiletrepanel.

Bad fra 2024 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Badekar med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC med innebygd sisterner
- Elektrisk baderomsvifte

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2024.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen. Det forutsettes at membranen er ført opp til underkant av dørterskel for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt og vanninntrenging. Gulvfliser fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1 Det mangler noe sokkelkant rundt innbygd sistene, hjemmelshaver opplyser om at dette skal monteres før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke 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 som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Fuktøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett mellom klemring i sluket. TG1

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2024 og anses som nytt. TGIU. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader på overflater i tilknytning til badet ved befarig. Dette vurderes som tilfredsstillende, men det anbefales generelt jevnlig kontroll for å sikre at eventuelle fuktproblemer oppdages tidlig.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



7.2 Bad i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1993 i følge verdi- og lånetakst, inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte skuffer og fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med dusj og 1-greps blandebatteri (fra nyere dato)
- WC på sokkel
- Elektrisks baderomsvifte

Veggfliser og tak/himling fremstår med alder og bruksslitasje, det er sprekk og bom i flis på veggen ved vinduet. TG2 i grenseland til TG3. Slitasjen på flisene og himlingen kan medføre økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrenging, særlig i områder hvor det allerede er oppdaget sprekke-dannelser. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring eller utskifting, slik at man unngår større utbedringsbehov eller følgeskader på sikt.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1993.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vanter. Det er stedvis sprekker og bom i fliser og gulvflisene fremstå med alder og bruksslitasje. TG2 i grenseland til TG3 Dette medfører til øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Det anbefales å følge nøye med på utviklingen, og på sikt vurdere tiltak for utbedring eller utskifting av gulvfliser og fuger for å hindre ytterligere skade.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ukjent om det er membran på badet eller ukjent membranløsning. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er tett rundt sluket, noe som har medført til lekkasje ned i kjelleretasjen. Hjemmelshaver har satt inn et dusjkabinett, men dette fritar ikke fra kravet om membran. Eventuell membran har også passert sin forventede levetid. TG3 Det bemerkes at manglende eller utilstrekkelig membran utgjør en betydelig risiko for vannskader, spesielt i eldre bad hvor materialenes levetid er overskredet. En grundig vurdering av hele våtrommets tilstand anbefales for å sikre at nødvendige tiltak blir igangsatt, slik at ytterligere lekkasjer og skader kan forebygges. Dersom det vurderes full utskifting av badet, bør dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre varig og trygg bruk.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes strakstiltak på badets membran. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.

Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinettet ikke ble flyttet på under befaringen, da det er fastmontert. Det vil si at det ikke har vært mulig å kontrollere tilstanden på gulvet og eventuelle fuktskader under kabinettet. Dette gir økt usikkerhet rundt baderommets tetthet og behovet for videre undersøkelser bør vurderes for å sikre at ytterligere skader ikke oppstår.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



7.3 Bad i tilbygg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra eldre dato inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Naturlig avtrekk
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Vegghengt panelovn

Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er trepanelvegger på baderommet, dette holder ikke dagens krav for membran på vegger selv om det står ett dusjkabinett inne på badet. TG2 Det er viktig å merke seg at trepanel på våtrom gir økt risiko for fuktskader, da slike overflater ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot damp og vanninntrenging. Derfor bør det vurderes å oppgradere veggkonstruksjonen til en løsning med godkjent membran for å møte dagens forskriftskrav og redusere faren for fremtidige skader.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra eldre dato uten gulvvarme.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og vinylbelegget har passert mer enn sin forventete levetid. Vinylbelegget bærer preg av lang tids bruk, med synlige tegn til slitasje og aldring. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, særlig i områder der overflaten er svekket. TG2 Det anbefales å følge nøye med på eventuelle endringer i gulvets tilstand, og på sikt vurdere utskifting til moderne materialer med bedre fuktsikring for å redusere faren for vannskader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra eldre dato

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventete levetid som membran og vegger av malt trepanel er ikke godkjent for våtrom. TG2 Dette innebærer at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, og det er betydelig risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes. For å sikre et trygt og varig våtrom anbefales det å oppgradere både gulv og vegger til materialer og løsninger som er godkjent etter gjeldende forskrifter.

Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da badet ses på som utdatert og har behov for oppgradering og fornying i nær fremtid. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2015

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.

Vegger: Tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattlaminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.

Vegger, tak/himlinger, gulv og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noen merker på innredningen og noe hakk/skade på benkeplaten. TG2 Det er ikke registrert vesentlige avvik utover dette, og overflatene fremstår generelt som vedlikeholdte. Likevel bør mindre skader og slitasje følges opp ved jevnlig ettersyn, slik at levetid opprettholdes over tid.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

8.2 Kjøkken i tilbygg

TG 1 8.2 Kjøkken i tilbygg

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

Vegger: Malt trepanel. Glassplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattlaminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn med induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, tak/himlinger, innredning og gulv fremstår i normalt grei stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt og ubehandlet flater

Tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår med litt fuktskjolder i tak/himlinger på vaskerommet i kjelleretasjen, delaminering og synlig saltutslag på nedre del av kjellervegger. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er fuktproblemer, noe som kan skyldes mangelfull drenering eller ventilasjon. Slike forhold bør følges opp med jevnlig kontroll for å forhindre ytterligere skadeutvikling og sikre et tørt og trygt innneklima.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

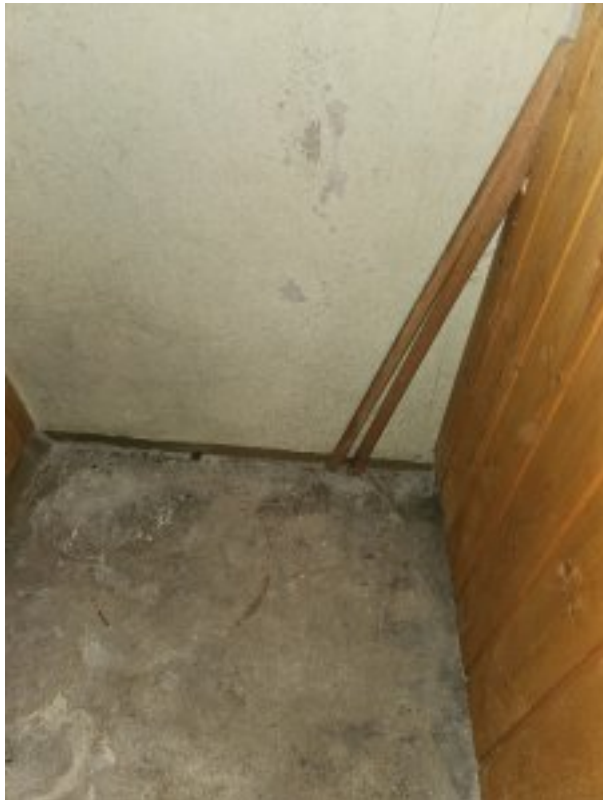
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malte og ubehandlet betong.

Kjellergulv fremstår med avflassing av maling, noe svertesopp i hjørner på yttervegger og bruksslitasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fuktbelastning over tid, og at det kan være behov for tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring. Regelmessig kontroll og eventuell utbedring anbefales for å forhindre forverring av tilstanden og sikre et sunt innemiljø.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utsifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke foretatt hulboring i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at vegger er av betong og det er mulig å fuktsøket direkte på betongoverflaten. Ved å bruke fuktmåler direkte på betongoverflaten kan man få en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen. Denne metoden er spesielt hensiktsmessig når veggene består av betong, da det gir et pålitelig resultat uten behov for inngrep eller etterarbeid. Målingene gir grunnlag for videre vurdering av eventuelle fuktproblemer i konstruksjonen.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Resultatene fra fuktsøket tyder på at kjellerområdet er spesielt utsatt for fuktinntrengning, noe som kan gi grobunn for ytterligere skader dersom problemet ikke håndteres. Manglende ventilasjon kombinert med utilstrekkelig drenering kan føre til dårlig innemiljø, økt risiko for muggvekst og forverring av bygningsmaterialenes tilstand. Det anbefales derfor å innhente fagkyndig vurdering med tanke på nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon i kjelleren.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970 og 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i 1.etasje og WC med innebygd sisterner på bad i 2.etasje
- Sluk på vaskerom og på alle badene
- Stoppekran plassert på vegg i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og på bad i tilbygget
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Vannrør og avløpsrør fremstår i grei stand, men noe av røropphenget er fra 1970. TG2 Dette betyr at selv om selve rørene ikke viser tegn til vesentlige skader eller lekkasjer, kan festene og opphengene begynne å bli slitne etter så mange år i bruk. Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering av røropphenget for å sikre stabilitet og unngå potensiell svikt ved fremtidig belastning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra eldre dato

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ferro varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er sannsynligvis eldre enn 20 år og det er termiske merker på dekslet på berederen. TG2 Dette tyder på at berederen har vært i bruk langt over forventet levetid, og de termiske merkene kan indikere overoppheting. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen for å redusere risikoen for lekkasje eller andre driftsproblemer, samt for å sikre energieffektiv og en trygg varmtvannsforsyning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmpumpe i tv-stue, varmekabler på bad i 1.etasje og i 2.etasje, og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt innneklima. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i flere årganger
Det var sist inspisert i ukjent år?
Det var rengjort i ukjent år?
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, vinduspalter, naturlig avtrekk på vaskerom og bad i tilbygg, elektrisk baderomsvifte på bad i 1.etasje og i 2.etasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

Det gis i beste fall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg, selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning for å sikre effektiv luftutskifting og redusere varmetap. Dette er viktig både for inneklimaet og for å oppfylle dagens krav til energieffektivitet og komfort.

For å bedre luftutskiftingen og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å montere elektrisk vifte på vaskerommet og på badet i tilbygget. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig ventilasjon, redusere fuktbelastning og forbedre inneklimaet, spesielt i rom hvor det ofte oppstår damp og høy luftfuktighet.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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 påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 plassert på vegg i gang i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 13 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i kjellerbod:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 5 fordelingskurser

Sikringsskap plassert på vegg i gang i 1.etasje/tilbygget:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av DAL ELEKTRISKE AS 19.09.2024, samsvarserklæring utført av HUGO BECK INSTALLASJON AS 23.09.2024, Samsvarserklæring utført av GARDERMOEN ELEKTRO AS 23.08.2015, 25.09.2020 og 05.11.2020

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjonen må det foretas en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er termiske merker på varmtvannsberederens deksel til el-koblinger, noe som kan tyde på at det har vært høy temperatur eller overoppheting i dette området. Dette bør følges opp nærmere for å unngå eventuelle sikkerhetsrisikoer og sikre trygg drift av berederen.

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen og garasjen, boligen er oppført i 1955 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Bygningstegninger for opprinnelig bolig og garasje finnes ikke i kommunens arkiv. Sannsynligvis oppført før plan- og bygningsloven av 1965.

Eiendommen er ikke seksjonert.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekker i begge trapper ned til kjelleretasjen og samtlige trapper er bratte. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Lekkasje gjennom badegulv på hovedbad, da det ble dusjet rett på gulvet. Utbedret med tørk, bytte av isolasjon i kjellertaket, og satt inn dusjkabinett på bad, samt tettet fuger med silikon under dusjkabinett. har testet en stund og det virker som det er tett og tørt nå.
- Det ser ut til å være noe fuktighet i treverk/undertak på loft, mulig utett tak. ingenting som drypper, men kan se ut til at det er noe fukt der.
- Har hatt mus på loftet, men ikke i huset eller i kjeller. svært lite de siste årene, har ikke fanget noen mus i år, men tidligere år har vi fanget 1-2 mus i året på loft.
- Del av huset leies ut som 1 roms hybel. Stabil og rolig leietager.
- Skaderapport på vannskaden i hybelen, som ble utbedret av forsikringsselskapet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Krypekjeller ble kun inspisert fra vegggluke, det er synlig saltutslag og fuktoppsug på LECA-vegger, det ligger ingen fuktsperre til grunn og plater i stubbeloftet buler noe ned. Det ikke luftgjennomstrømning gjennom ventiler i krypekjelleren. TG2 Manglende luftgjennomstrømning og synlige tegn på fukt kan føre til ytterligere problemer som muggsoppvekst og dårlig innelima. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon og eventuelt installere fuktsperre for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen og opprettholde et sunt bomiljø.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis og noe skrånet kupert terreng på baksiden av boligen TG2 Tiltak som anbefales er å etablere tilstrekkelig fall i fra grunnmur og å etablere drengroft som føres ut til en drengum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Kjellervinduer har passert sin forventede levetid. Det er observert tegn til slitasje og aldring. For å sikre god isolasjon og hindre skader anbefales det å planlegge utskifting eller omfattende rehabilitering av vinduer og dører innen nær fremtid. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør. Ytterdørene og enkelte innerdører fremstår med alder og bruksslitasje. Enkelte nyere innerdører har noe merker på overflaten og det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av dører der slitasjen er størst, for å opprettholde levetid. Regelmessig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden og redusere behovet for større utbedringer på sikt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Hjemmelshaver har utvidet terrassen og deler av terrassen er over 50 cm og terrassen har ingen rekkverk rundt terrassen. Dette medfører at terrassen ikke oppfyller gjeldende byggeteknisk krav til sikkerhet, da det skal være rekkverk på terrasser som har høyde over 50 cm fra terreng. Manglende rekkverk utgjør en fallrisiko, spesielt for barn og andre sårbare personer, og det anbefales derfor at det snarest monteres forskriftsmessig rekkverk for å sikre trygg bruk av terrassen. Oppføringen av terrassen er også søknadspliktig inn til kommunen da den er over 50 m². Det er viktig å være oppmerksom på at en slik utvidelse krever godkjenning fra bygningsmyndighetene, og at nødvendige søknadsdokumenter må utarbeides og sendes inn før arbeidet kan anses som lovlig. Manglende søknad kan føre til pålegg om tilbakeføring eller andre sanksjoner i fra kommunen. Terrassebordene fremstår med litt slit overflate og stedvis fall mot yttervegg. TG2 Dette kan medføre at regnvann samler seg mot husveggen, noe som øker risikoen for fuktskader på både terrasse og tilstøtende konstruksjoner. For å bevare terrassebordene og unngå ytterligere slitasje, anbefales det å vurdere utbedring av fall og overflatebehandling for å sikre god avrenning og lengre levetid. Det mangler håndrekke i kjellertrappen og trapp opp til inngangspartiet fremstår med mye værslitasje. TG2 Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn og eldre, da manglende håndrekke gir dårligere støtte ved ferdsel i trappen. For å ivareta trygg bruk og redusere risiko for fallulykker, anbefales det å montere håndrekke og vurdere vedlikehold eller utskifting av slitte trinn.
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser og tak/himling fremstår med alder og bruksslitasje, det er sprekk og bom i flis på veggen ved vinduet. TG2 i grenseland til TG3. Slitasjen på flisene og himlingen kan medføre økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrengning, særlig i områder hvor det allerede er oppdaget sprekkeformasjoner. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring eller utskifting, slik at man unngår større utbedringsbehov eller følgeskader på sikt.
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vanter. Det er stedvis sprekker og bom i fliser og gulvflisene fremstår med alder og bruksslitasje. TG2 i grenseland til TG3 Dette medfører til øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å følge nøye med på utviklingen, og på sikt vurdere tiltak for utbedring eller utskifting av gulvfliser og fuger for å hindre ytterligere skade.
7.3.1	Bad i tilbygg Overflate vegger og himling

	Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er trepanelvegger på badet, dette holder ikke dagens krav for membran på vegger selv om det står ett dusjkabinett inne på badet. TG2 Det er viktig å merke seg at trepanel på våtrom gir økt risiko for fuktskader, da slike overflater ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot damp og vanninntrenging. Derfor bør det vurderes å oppgradere veggkonstruksjonen til en løsning med godkjent membran for å møte dagens forskriftskrav og redusere faren for fremtidige skader.
7.3.2	Bad i tilbygg Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og vinylbelegget har passert mer enn sin forventete levetid. Vinylbelegget bærer preg av lang tids bruk, med synlige tegn til slitasje og aldring. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, særlig i områder der overflaten er svekket. TG2 Det anbefales å følge nøye med på eventuelle endringer i gulvets tilstand, og på sikt vurdere utskifting til moderne materialer med bedre fuktsikring for å redusere faren for vannskader.
7.3.3	Bad i tilbygg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventete levetid som membran og vegger av malt trepanel er ikke godkjent for våtrom. TG2 Dette innebærer at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, og det er betydelig risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes. For å sikre et trygt og varig våtrom anbefales det å oppgradere både gulv og vegger til materialer og løsninger som er godkjent etter gjeldende forskrifter.
	Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da badet ses på som utdatert og har behov for oppgradering og fornying i nær fremtid. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid.
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010). Komfyrvakt øker brannsikkerheten ved å overvåke komfyren og kutte strømmen ved fare for overoppheting eller uoppmerksom bruk.
	Vegger, tak/himlinger, gulv og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noen merker på innredningen og noe hakk/skade på benkeplaten. TG2 Det er ikke registrert vesentlige avvik utover dette, og overflatene fremstår generelt som vedlikeholdte. Likevel bør mindre skader og slitasje følges opp ved jevnlig ettersyn, slik at levetid opprettholdes over tid.
9.1.1	Kjelleretasje Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår med litt fuktskjolder i tak/himlinger på vaskerommet i kjelleretasjen, delaminering og synlig saltutslag på nedre del av kjellervegger. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er fuktproblemer, noe som kan skyldes mangelfull drenering eller ventilasjon. Slike forhold bør følges opp med jevnlig kontroll for å forhindre ytterligere skadeutvikling og sikre et tørt og trygt inneklima.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	Kjellergulv fremstår med avflassing av maling, noe svertesopp i hjørner på yttervegger og bruksslitasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fuktbelastning over tid, og at det kan være behov for tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring. Regelmessig kontroll og eventuell utbedring anbefales for å forhindre forverring av tilstanden og sikre et sunt innemiljø.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør og avløpsrør fremstår i grei stand, men noe av røropphenget er fra 1970. TG2 Dette betyr at selv om selve rørene ikke viser tegn til vesentlige skader eller lekkasjer, kan festene og opphengene begynne å bli slitne etter så mange år i bruk. Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering av røropphenget for å sikre stabilitet og unngå potensiell svikt ved fremtidig belastning.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen er sannsynligvis eldre enn 20 år og det er termiske merker på dekslet på berederen. TG2 Dette tyder på at berederen har vært i bruk langt over forventet levetid, og de termiske merkene kan indikere overoppheting. Det anbefales å vurdere utskifting av berederen for å redusere risikoen for lekkasje eller andre driftsproblemer, samt for å sikre energieffektiv og en trygg varmtvannsforsyning.
10.5	Ventilasjon

Det gis i beste fall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg, selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning for å sikre effektiv luftutskifting og redusere varmetap. Dette er viktig både for inneklimaet og for å oppfylle dagens krav til energieffektivitet og komfort.

For å bedre luftutskiftingen og redusere risikoen for fuktskader anbefales det å montere elektrisk vifte på vaskerommet og på badet i tilbygget. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig ventilasjon, redusere fuktbelastning og forbedre inneklimaet, spesielt i rom hvor det ofte oppstår damp og høy luftfuktighet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur i pusset malt betong og i pusset/malt LECA. Grunnmuren fremstår med noe avflassing av maling, små riss, stedvis knotteplast hvorav deler av knotteplasten ikke har klemlist og står disponibel for fuktinntrenging. TG3 Det anbefales at områder med avflassing og riss utbedres, og at knotteplasten sikres med klemlist for å hindre ytterligere fuktinntrenging og etablere knotteplast der dette ikke er. Regelmessig vedlikehold av grunnmuren vil bidra til å bevare konstruksjonens levetid og forhindre skader som følge av fukt og frost. Drenering til boligen er fra ukjent år, nedløp er ikke tilkoblet drenerør og det er tydelige tegn til fuktoppsug fra kjellergulv og på nedre del av vegger i kjelleretasjen, TG3 Dette indikerer på at det ikke er fuktsperre under støpt fundament som ligger direkte på grunn og at det er dreneringsvikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader, muggsopp og andre skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales derfor at det gjennomføres en grundig vurdering av dreneringsforholdene og at nødvendige tiltak iverksettes for å avlede vannet bort fra grunnmuren, slik at ytterligere skader kan forebygges og innneklimaet forbedres. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på deler av boligen. TG2 Dette kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse over tid. For å sikre et sunt og varig bygg anbefales det å ettermontere eller forbedre luftespalten bak kledningen, slik at fukt kan ventileres ut og konstruksjonen holdes tørr. Ytterkledningen fremstår med noe avflassing av maling på fremsiden, råteskade i gesims, fuktmerker i vindskier, tegn til råteskade over vindu på fremsiden og panelkledning som er montert for nærme grunn og står fuktutsatt. TG3 Det anbefales at det gjennomføres utbedringer for å forhindre ytterligere skade, inkludert utskifting av råteskadet treverk og påføring av ny maling eller overflatebehandling. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å beskytte fasaden mot vær og vind, samt forlenge levetiden på ytterkledningen. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Asfalttakshingel fremstår uttett og med værslitasje. Det ble avdekket råteskade i undertaket i nedgangen til kjelleretasjen, fuktinntrenging i undertaket på loftet i tilbygget og i hovedbygget. TG3 Disse funnene indikerer at takets beskyttelse mot nedbør og fuktighet er vesentlig svekket, noe som øker risikoen for videre skader på byggets konstruksjon. Vedvarende fuktinntrenging kan føre til ytterligere råte og muggdannelse, spesielt i trekonstruksjoner, og det anbefales derfor en snarlig utbedring av både asfaltshingel og undertak for å hindre forverring av tilstanden. Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2. Dette innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom under takskjegget. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten, spesielt i områder hvor det er vanlig med store snømengder gjennom vinteren. Slike tiltak vil bidra til å redusere faren for uønskede hendelser og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet rundt bygninger. Takrennen fremstår, med stedvis nedbøyninger, manglende overliggere, værslitasje og enkelte nedløpt mangler utkast. Det er også tydelige tegn på frostsprengt nedløp på fremsiden av boligen. TG3 Disse forholdene medfører at vann ikke ledes bort fra bygningen på en tilfredsstillende måte, noe som øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og utvendige konstruksjoner. For å hindre ytterligere skader og sikre at takvannet dreneres korrekt, anbefales det å utbedre takrenner og nedløp så snart som mulig. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	Taktekkingen er utett og har medført til råteskade i undertaket i kjellernedgangen, fuktinntrenging i undertaket på begge loftene. I tillegg gir lekkasjene økt risiko for mugg- og soppdannelse i trekonstruksjonene, noe som på sikt kan svekke byggets bæreevne og innneklima. Takkonstruksjonen fra tilbygget er oppført noe ufagmessig, da takstoler er skrudd ned i det gamle yttertaket, noe som ikke tilfredsstiller vanlige byggtekniske krav og kan føre til ytterligere svakheter i takkonstruksjonen. TG3 Skorstein på tilbygget fremstår som for lav. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har fått avvik fra feier, men ytterligere tilsyn anbefales. En lav skorstein kan gi dårlig trekk og øke risikoen for at røykgasser og sot legger seg på nærliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til misfarging, skader på fasaden og i verste fall brannfare. For å sikre trygg bruk og opprettholde forskriftsmessig funksjon, bør skorsteinens høyde vurderes i tråd med gjeldende krav og anbefalinger fra fagfolk. Ellers fremstår skorsteinene i grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller montering. Se estimert kostnad under punkt 4.1.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er museekskremer på alle loftene. TG2 Dette indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av mus på loftene, noe som kan medføre lukt, helseplager og risiko for skade på isolasjon og elektriske installasjoner. Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring, samt iverksette tiltak for å tette mulige inngangspunkter og forebygge nye angrep. Loftene fremstår med utette undertak og det mangler fuktsperre i undertaket og tilstrekkelig lufting på kneloftet i 2.etasje. TG3. Disse manglene gir økt risiko for fuktansamling og kondensskader, noe som kan føre til råte, muggdannelse og dårligere innneklima over tid. For å opprettholde byggets levetid og sikre et sunt bomiljø, anbefales det å etablere tilfredsstillende fuktsperre og bedre ventilasjon på loftene så snart som mulig. Se estimert kostnad under punkt 4.1.
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ukjent om det er membran på badet eller ukjent membranløsning. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er tett rundt sluket, noe som har medført til lekkasje ned i kjelleretasjen. Hjemmelshaver har satt inn et dusjkabinett, men dette fritar ikke fra kravet om membran. Eventuell membran har også passert sin forventede levetid. TG3 Det bemerkes at manglende eller utilstrekkelig membran utgjør en betydelig risiko for vannskader, spesielt i eldre bad hvor materialenes levetid er overskredet. En grundig vurdering av hele våtrommets tilstand anbefales for å sikre at nødvendige tiltak blir igangsatt, slik at ytterligere lekkasjer og skader kan forebygges. Dersom det vurderes full utskifting av badet, bør dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre varig og trygg bruk. Det ble ikke foretatt hulboring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes strakstiltak på badets membran. Dette innebærer at umiddelbare tiltak må iverksettes for å utbedre membranen, og at videre undersøkelser av fukt i omkringliggende konstruksjoner derfor ikke ble prioritert på nåværende tidspunkt. Dersom tiltakene ikke gir ønsket effekt, bør ytterligere kontroll av fukt i bunnsvill vurderes for å sikre at skader ikke utvikler seg over tid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Resultatene fra fuktsøket tyder på at kjellerområdet er spesielt utsatt for fuktinntrengning, noe som kan gi grobunn for ytterligere skader dersom problemet ikke håndteres. Manglende ventilasjon kombinert med utilstrekkelig drenering kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for muggvekst og forverring av bygningsmaterialenes tilstand. Det anbefales derfor å innhente fagkyndig vurdering med tanke på nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon i kjelleren. Se estimert kostnad under punkt 1.1