



Enebolig
Dronningens gate 111
1724 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 11/05/2026

Teglverket 13A

Skjeberg 1747

41443728

jostein@takstmann-

sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 1303
Hjemmelshaver:	Arif Thomas Merali
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	842,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031. Sentrumsformål, nåværende.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggear:	1924 (Eiendomsverdi.no)

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 18.03.2026**Forutsetninger:**

Oppholdsvær på befaringen. Boligen var bebodd. 2.etasje var utleid og bebodd. Normal møblering.

Oppdragsgiver:

Arif Thomas Merali

Tilstede under befaringen:

Arif Thomas Merali, Jostein Mathisen

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong og ligger hovedsakelig under terreng. Tilbygget står på pilarer med åpent kryprom under. Boligen har dels kjeller og dels krypkjeller. Etasjeskiller er konstruert i tre. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner med ukjent oppbygning og eventuell isolasjonsmengde er ikke kjent. Eldre vegger ofte lite isolert. Vegger er kledd med liggende panel som kan antas å være rundt 20-års gammel. Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2004-2011. Ytterdør med 3-lags glass fra 2008. Verandadør med 2-lags glass fra 2012. Saltak konstruert i tre hvor store deler av konstruksjonen er lukket. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med kommende behov for fornyinger og vedlikehold. Det blir opplyst at det er gjort større fornyinger i perioden 2010-2015 og deler av dette har enkelte ufagmessige detaljer. Alders-, vær- og bruksslitasje gjør også at vedlikehold kan påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme i entré, stue, kjøkken bad 1.etg
- Luft til luft varmepumpe fra 2022 i 1.etg
- Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslerer montert i alle etasjer. Tilkobling til alarm som krever abonnement
- Brannslukkingsapparat plassert i kjellertrapp

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
- Matrikelopplysninger fra infoland
- Eiendomsverdi.no
- Sarpsborg kommunes kartløsning

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

TRAPP/BOD: betong/tegl/plater, panel, betong
TIDLIGERE TOALETT: malte plater, malte plater, belegg
VASKEKJELLER: betong, murpuss, betong

1.etg:

ENTRÉ/TRAPP: mdf-plater, mdf-panel, fliser
GANG: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
KJELLERTRAPP: panel, trapp, trapp
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

2.etg:

TRAPPEGANG: mdf-plater/malt panel, malt panel, malt tregulv/trapp
KJØKKEN: mdf-plater/fliser, mdf-panel, parkett
STUE: mdf-plater/fliser, mdf-panel, parkett
SOVEROM: mdf-plater/fliser, mdf-panel, parkett
BAD: fliser, mdf-panel, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
- Punktvis knirk i gulv.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
- Flere fliser i entré har løsnet

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard
- Rekkverk og håndløpere tilfredsstillende ikke krav til fallsikring og personsikkerhet

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på 20mm opptil på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

VASKEKJELLER:

- Vaskekjeller er ikke å anse som et våtrom og derfor ikke vurdert med full våtromskontroll. Rom som benyttes til vasking uten å være konstruert som våtrom har redusert fukt- og lekkasjesikring og økt risiko for fuktrelaterte skader.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2010-2015:

- Det er gjort flere fornyinger og endringer i denne perioden. Blant annet fornying av badene. Det foreligger lite opplysninger og dokumentasjon om hva som spesifikt er utført da dette har skjedd i regi av tidligere eier.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	4 958 000	
- Fradrag:	2 150 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 808 000	2 808 000

Tomteverdi:		1 850 000
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 750 000
--	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		3 200 000
--	--	-----------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er basert på sammenlignbare salg og eiendommens potensiale, samt beliggenhet. Boligen ligger i Sarpsborg Sentrum med gangavstand til skoler, barnehager, butikker og flere fritidstilbud. Tomtens størrelse og utforming kan også gi potensiale for utbygging ved fortetting. I tillegg vektlegges de observasjoner og vurderinger som er beskrevet ytterligere i denne rapporten.

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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	23			
1.Etasje	64			22
2.Etasje	43			
SUM BYGNING	130			22
SUM BRA	130			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

KJELLER: trapp/bod, tidligere toalettrom, vaskekjeller.

1.ETASJE: entré/trapp, gang, kjellertrapp, bad, soverom, stue, kjøkken.

2.ETASJE: trappegang, kjøkken, stue, soverom, bad.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,16-2,19 meter.

Takhøyde 1.etg: 2,23-2,74 meter.

Takhøyde 2.etg: 1,47-2,66 meter.

GARASJE / UTHUS:

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**

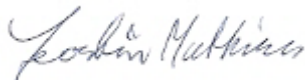
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

11/05/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. Tilbygg står på støpte punktfundamenter i grunnen. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

GRUNNMUR:

Grunnmur er oppført i betong og ligger hovedsakelig under terreng.

Merknader:

- Muren har sprekker som indikerer at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Sprekker gir mulighet for vanninntrengning i muren og kjeller/krypkjeller og bør tettes sammen overflatebehandling av muren slik at motstandsdyktighet mot vann opprettholdes. Områder med sprekker må holdes ved tilsyn for eventuelle ytterligere bevegelser som kan kreve stabiliserende tiltak.
- Det er tegn til at det ene fundamentet under tilbygget har sunket og at det har vært utført oppretting her tidligere. Det ble ikke målte større planavvik på gulvet innvendig her, men forholdet bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer.
- Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring etter byggeår og dette bør planlegges for å opprettholde så tørre forhold som mulig i krypkjeller og kjeller.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er krypkjeller under deler av boligen med utvendig luke under terrassen. Under tilbygg er det åpent kryprom. Det ligger en del lagrede gjenstander som hindret god inspeksjon. På grunnen er det tørre leirmasser der inspeksjon kunne utføres.

Merknader:

- Det er stedvis åpent på underside av bjelkelaget i krypkjeller. Dette kan føre til varmetap og inntrengning av skadedyr med følgeskader.
- Stikking i trevirke viser stedvis porøse områder og stedvis er det hull eller borebiller eller maur. Dette kommer som oftest av fuktige forhold og svekker treverkets bæreevne over tid.
- Krypkjeller fremstår tørr på befaringstidspunktet, men manglende utvendig fuktsikring og manglende ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller kan gi tidvis fuktige forhold som kan føre til følgeskader.
- Plater under tilbygget er stedvis løse og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr. Platene bør klemmes mot bjelkelaget.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel og jordmasser inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen med ukjent alder og utløp. Ett nedløp slipper vann ut på terreng.

Merknader:

- Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner med ukjent oppbygning og eventuell isolasjonsmengde er ikke kjent. Eldre vegger ofte lite isolert. Vegger er kledd med liggende panel som kan antas å være rundt 20-år gammel.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

Merknader:

- I overgang vegg/etasjeskille og mur er det stedvis mangelfullt tett og dette kan føre til varmetap, samt kondensdannelse som kan gi fuktskader over tid. God tetting mot muren anbefales etablert.
- Kledning fremstår med noe etterslep på vedlikehold. Stedvis er det sprekker nederst på bord ved vinduer/dører og stedvis avflasset maling på kledning. Overflatebehandling og lokale utskiftninger kan planlegges for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og råte.
- Stedvis mangler det sikring mot inntrengning av skadedyr i bunnen av kledning og risiko for dette med følgeskader er til stede.
- Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm. Glass merket med årstall 2004-2011. Ytterdør med 3-lags glass fra 2008. Verandadør med 2-lags glass fra 2012.

Merknader:

- Avflassing og oppsprekking på karm, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og ytterdør tar i karm og trenger justering.
- Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
- Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karm og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.
- Vinduer i kjeller har sprukne glass. Disse er modne for utskifting.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre hvor store deler av konstruksjonen er lukket. Tett pullttak over tilbygg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

Merknader:

-Det er skjolder på deler av trevirke i loft og kneloft. Dette kan komme av ytre fukt påvirkninger pga av utettheter eller kondens. Over tid kan trevirket svekkes. Dette bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør og videre vurderes om det er behov for utbedringer.

-Konstruksjonen er ikke godt ventilert. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fukt opphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer

TG 2 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak konstruert i tre og tekking med betongtakstein. Ukjent alder for undertak, tekking og tilhørende deler. Inspisert fra bakkeplan. Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr.

Merknader:

-Taktekking har noe slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.

-Beslag/inndekning av skorstein virke ikke å ligge godt ned mot takstein og dette gir risiko for vanninntrenging. Det er skjolder på trevirke på loftet ved skorstein. Ytterligere undersøkelser er nødvendig ved nedbør og snøsmelting.

-Enkelte beslag på vindskier er løse. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt at det gir risiko for at beslag faller ned der personer kan oppholde seg. Disse bør festes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er inspeksjonsmulighet i kneloft og på kryploft over del av 2.etasje. Vurdering må ses i sammenheng med punk 4.1 og 4.2.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.

-Stedvis skjolder på gulv/plater kan bety lokale utettheter i taket eller kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE 22m²:

Terrasse ved inngang og langs deler av bygget mot gårdsplassen. Innfestet i bygget og anlagt på støpte pilarer i grunnen.

- Konstruksjonen fremstår stabil.
- Sikkerhet vurderes etter dagens krav. Rekkverket er lavere og har større åpninger enn dagens krav og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Dette gir redusert sikkerhetsnivå og økt risiko for personskader.

Merknader:

- Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
- Gulvbordene ligger for tett og dette reduserer avrenning av overflatevann, øker fuktbelastning og gir slitasje over tid.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling**OVERFLATER OG VENTILASJON:**

- Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Vegg av glassbyggerstein mot dusjhjørne
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant og høyskap på siden
- Dusj på vegg med glassdør mot dusjhjørne
- Vegghengt toalett

Merknader:

- Deler av mykfuger i dusjhjørne har misfarging og har stedvis sluppet fra underlaget. Deler av fuger mellom fliser har påbegynt oppsprekking. Forholdene kommer av fuktbelastning over tid og vil kreve utbedringer for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og forventet levetid.
- Dør/omramming i våtsone ved servant har noe avflassing da dette ikke er utført med fuktbestandig materiale. Tiltak anbefales for å hindre fuktskader over tid.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

- Flere fuger har sprukket og enkelte fliser er løse fra undergulv. Bom under flere fliser gir risiko for at flere fliser løsner. Årsak kan være bevegelser i underliggende konstruksjon eller bruk av feil lim under fliser.
- Det blir liggende vann ved spyling dusjhjørne og det måles fall bort fra dusjhjørne på øvrig gulv. Bruksvann og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved døren og risiko for dette med følgeskader er til stede.
- Overnevnte forhold tilsier at det bør etableres nytt våtromsgulv med fall mot sluk, sikring mot lekkasjer ut av rommet og med fliser som er festet til underlaget.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt membran.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det er en inspeksjonsluke i tilstøtende soverom og dels åpent i konstruksjonen under bad fra kjeller og hullboring var ikke nødvendig. Det ble kontrollert og fukt målt i disse områdene uten å påvise tegn til fukt eller lekkasjer.

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuell ufagmessig utførelse gir økt risiko for utettheter og lekkasjer med følgeskader.

7.2 Bad 2.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Fliser på vegger og mdf-panel i taket
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- En flis over luke til kneloft har sprukket pga av bevegelser ved åpning/lukking av døren. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluket er plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- I hjørne langs yttervegg innerst i rommet så ligger gulvet lavere enn øvrige punkter i dette området og fuge mellom vegg og gulv har sprukket. Dette indikerer at gulvet har vært i bevegelse. Vann som eventuelt havner her vil kunne renner ned bak fliser. Bakenforliggende membran kan være skadet som følge av dette.
- Gulvet har ikke fall mot sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt membran

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Vegg fra kneloft var åpen og det ble boret hull i tilstøtende vegg fra kjøkken. Områdene ble kontrollert og fuktmålt uten å påvise tegn til lekkasjer eller andre skader. Ved hullboring på kjøkken så hindret isolasjon og rør i veggen for god inspeksjonsmulighet

Merknader:

- Det går rør inn i vegg mot kjøkken og det er ikke tett rundt disse rørene. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- I det innerste hjørnet er det tegn til at gulvet har sunket og dette kan ha skadet bakenforliggende membran. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuell ufagmessig utførelse gir økt risiko for utettheter og lekkasjer med følgeskader.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

- Innredning med profilerte fronter
- Laminat benkeplate
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert micro, stekeovn, kjøleskap, platetopp og oppvaskmaskin

Merknader:

- Benkeplate har påbegynt svelling ved oppvaskmaskinen og utette gjæringer/skjøter kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
- Det registreres bom under enkelte fliser på gulv uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
- Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

8.2 Kjøkken 2.etg**TG 2** 8.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

- Innredning med profilerte fronter
- Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning og benkeplate har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for skader ved vannsøl eller lignende.
- I skap under kum er det skjolder og svelling som kan komme av utettheter i rør, men det ble ikke påvist lekkasjer på befarings.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk i gulvet kommer som oftest av eldre og ujevnt undergulv.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Betong, tegl og plater på vegger. Panel, malte plater og murpuss i taket.

Merknader:

- Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert eller manglende drenering og utvendig fuktsikring. Dette reduserer kjellerens bruksmuligheter.
- Det er sprekker i pusset himling og dels utettheter i øvrig himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir også varmetap i overliggende oppvarmet rom.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Hovedsakelig betonggulv. Belegg i tidligere toalettrom.

Merknader:

- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
- Det er en eldre kum gulv for boligens eldre dreneringssystem. Kapasitet og funksjon for dette er ukjent og slike løsninger gir ofte risiko for tilbakeslag ved større nedbørsmengder.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling utføres derfor ikke. Det ble målt med pigger i utvalgte steder av etasjeskillet uten å påvise høyere verdier enn anbefalt.

Merknader:

- Det er begrenset ventilering i kjeller. God ventilering og luftgjennomstrømning er viktig for å opprettholde opptørkingsevne og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberør av varierende alder. Avløpsrør av plast og av støpejern.

- Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Det er stakeluke i kjeller. Det er tegn til at luft av avløp er ført over tak, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Merknader:

- Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
- Det ble påvist kondens på deler av rør i kjeller. Disse bør isoleres slik at kondens unngås.
- Deler av vannrør ligger i yttervegg. Dette gir risiko for at vann fryser og rør sprekker. Konsekvens vil være skader i lukket konstruksjon.
- Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010. Plassert i vaskekjeller.

Merknader:

- Eventuelt lakkesjevann fra bereder vil ikke ledes til sluk, men gulv i rommet har kum for eldre drenering som kan ta eventuelt lekkasjevann. Funksjon og bortledning av vann her er usikkert og dette er ikke en optimal løsning.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2022 i 1.etg

Merknader:

- Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer/vegger. Avtrekksvifter på badene.

Merknader:

- Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
- Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i 2.etasje. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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 25.5.2016

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Nyere sikringsskap med automatsikringer og 21 kurser i 1.etasje. Nyere sikringsskap med automatsikringer og 5 kurser i 2.etasje. Skjult og utenpåliggende anlegg. Det opplyses at anlegget ble totalrehabilitert i 2015.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Siste tilsyn på anlegg 7359992907450342/ Arif Thomas Merali ble gjennomført 25.5.2016.

-Finner ingen utestående pålegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Tilkobling av varmepumpe kurs. Skifte diverse lamper og stikk. Bravida Norge AS, datert 24.06.2024

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

-Kabel for jording er ikke godt festet i kjeller. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter og undertegnede har ikke funnet dette ved søk i kommunens innsynsløsning for byggesaker. Det kan derfor ikke verifiseres om boligens utforming, planløsning og bruk av rom samsvarer med eventuelle gitte tillatelser.
 -Boligen er registret som enebolig, men inneholder i dag alle romfunksjoner i 1.etasje og 2.etasje. Boligen er ikke inndelt i brannceller i henhold til gjeldende krav i teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

FERDIGATTEST:

- Det er ikke fremvist eller tilsendt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og undertegnede har ikke funnet dette ved søk i kommunens innsynsløsning for byggesaker.

SIKKERHET:

- Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden og dette gir risiko for personskader.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Lovlig bruk av rom og etasjer, antall boenheter og lovlig utforming av boligen og tilhørende bygningsdeler bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan ikke utelukkes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Muren har sprekker som indikerer at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Sprekker gir mulighet for vanninntrengning i muren og kjeller/krypkjeller og bør tettes sammen overflatebehandling av muren slik at motstandsdyktighet mot vann opprettholdes. Områder med sprekker må holdes ved tilsyn for eventuelle ytterligere bevegelser som kan kreve stabiliserende tiltak.</p> <p>-Det er tegn til at det ene fundamentet under tilbygget har sunket og at det har vært utført oppretting her tidligere. Det ble ikke målte større planavvik på gulvet innvendig her, men forholdet bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer.</p> <p>-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring etter byggeår og dette bør planlegges for å opprettholde så tørre forhold som mulig i krypkjeller og kjeller.</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>-Det er stedvis åpent på underside av bjelkelaget i krypkjeller. Dette kan føre til varmetap og inntrengning av skadedyr med følgeskader.</p> <p>-Stikking i trevirke viser stedvis porøse områder og stedvis er det hull eller borebiller eller maur. Dette kommer som oftest av fuktige forhold og svekker trevirkets bæreevne over tid.</p> <p>-Krypkjeller fremstår tørr på befaringsstidspunktet, men manglende utvendig fuktsikring og manglende ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller kan gi tidvis fuktige forhold som kan føre til følgeskader.</p> <p>-Plater under tilbygget er stedvis løse og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr. Platene bør klemmes mot bjelkelaget.</p>
1.3	Terrengforhold

	<ul style="list-style-type: none"> -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> -I overgang vegg/etasjeskille og mur er det stedvis mangelfullt tettet og dette kan føre til varmetap, samt kondensdannelse som kan gi fuktskader over tid. God tetting mot muren anbefales etablert. -Kledning fremstår med noe etterslep på vedlikehold. Stedvis er det sprekker nederst på bord ved vinduer/dører og stedvis avflasket maling på kledning. Overflatebehandling og lokale utskiftninger kan planlegges for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og råte. -Stedvis mangler det sikring mot inntrengning av skadedyr i bunnen av kledning og risiko for dette med følgeskader er til stede. -Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<ul style="list-style-type: none"> -Avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og ytterdør tar i karmen og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrengning. -Vinduer i kjeller har sprukne glass. Disse er modne for utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<ul style="list-style-type: none"> -Det er skjolder på deler av trevirke i loft og kneloft. Dette kan komme av ytre fuktpåvirkninger pga av utettheter eller kondens. Over tid kan trevirket svekkes. Dette bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør og videre vurderes om det er behov for utbedringer. -Konstruksjonen er ikke godt ventilert. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<ul style="list-style-type: none"> -Taktekking har noe slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Beslag/inndekning av skorstein virke ikke å ligge godt ned mot takstein og dette gir risiko for vanninntrengning. Det er skjolder på trevirke på loftet ved skorstein. Ytterligere undersøkelser er nødvendig ved nedbør og snøsmelting. -Enkelte beslag på vindskier er løse. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt at det gir risiko for at beslag faller ned der personer kan oppholde seg. Disse bør festes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<ul style="list-style-type: none"> -Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampspærre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Stedvis skjolder på gulv/plater kan bety lokale utettheter i taket eller kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser anbefales.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	<p>-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.</p> <p>-Gulvbordene ligger for tett og dette reduserer avrenning av overflatevann, øker fuktbelastning og gir slitasje over tid.</p>
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	<p>-Deler av mykfuger i dusjhjørne har misfarging og har stedvis sluppet fra underlaget. Deler av fuger mellom fliser har påbegynt oppsprekking. Forholdene kommer av fuktbelastning over tid og vil kreve utbedringer for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og forventet levetid.</p> <p>-Dør/omramming i våtsone ved servant har noe avflassing da dette ikke er utført med fuktbestandig materiale. Tiltak anbefales for å hindre fuktskader over tid.</p>
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuell ufagmessig utførelse gir økt risiko for utettheter og lekkasjer med følgeskader.</p>
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	<p>-En flis over luke til kneloft har sprukket pga av bevegelser ved åpning/lukking av døren. Hovedsakelig estetisk konsekvens.</p> <p>-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.</p>
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	<p>-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.</p> <p>-I hjørne langs yttervegg innerst i rommet så ligger gulvet lavere enn øvrige punkter i dette området og fuge mellom vegg og gulv har sprukket. Dette indikerer at gulvet har vært i bevegelse. Vann som eventuelt havner her vil kunne renner ned bak fliser. Bakenforliggende membran kan være skadet som følge av dette.</p> <p>-Gulvet har ikke fall mot sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.</p>
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	<p>-Benkeplate har påbegynt svelling ved oppvaskmaskinen og utette gjæringer/skjøter kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende</p> <p>-Det registreres bom under enkelte fliser på gulv uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.</p> <p>-Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.</p> <p>-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.</p>
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	<p>-Kjøkkeninnredning og benkeplate har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for skader ved vannsøl eller lignende.</p> <p>-I skap under kum er det skjolder og svelling som kan komme av utettheter i rør, men det ble ikke påvist lekkasjer på befaring.</p> <p>-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk i gulvet kommer som oftest av eldre og ujevnt undergulv.</p>
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater

	<p>-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert eller manglende drenering og utvendig fuktsikring. Dette reduserer kjellerens bruksmuligheter.</p> <p>-Det er sprekker i pusset himling og dels utettheter i øvrig himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir også varmetap i overliggende oppvarmet rom.</p>
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	<p>-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.</p> <p>-Det er en eldre kum gulv for boligens eldre dreneringssystem. Kapasitet og funksjon for dette er ukjent og slike løsninger gir ofte risiko for tilbakeslag ved større nedbørmengder.</p>
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	<p>-Det er begrenset ventilering i kjeller. God ventilering og luftgjennomstrømning er viktig for å opprettholde opptørkingsevne og redusere risiko for fuktrelaterede skader.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.</p> <p>-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.</p> <p>-Det ble påvist kondens på deler av rør i kjeller. Disse bør isoleres slik at kondens unngås.</p> <p>-Deler av vannrør ligger i yttervegg. Dette gir risiko for at vann fryser og rør sprekker. Konsekvens vil være skader i lukket konstruksjon.</p> <p>-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>-Eventuelt lakkesjevann fra bereder vil ikke ledes til sluk, men gulv i rommet har kum for eldre drenering som kan ta eventuelt lekkasjevann. Funksjon og bortledning av vann her er usikkert og dette er ikke en optimal løsning.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.</p> <p>-Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.</p> <p>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i 2.etasje. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.</p> <p>-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> -Flere fuger har sprukket og enkelte fliser er løse fra undergulv. Bom under flere fliser gir risiko for at flere fliser løsner. Årsak kan være bevegelser i underliggende konstruksjon eller bruk av feil lim under fliser. -Det blir liggende vann ved spyling dusjhjørne og det måles fall bort fra dusjhjørne på øvrig gulv. Bruksvann og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved døren og risiko for dette med følgeskader er til stede. -Overnevnte forhold tilsier at det bør etableres nytt våtromsgulv med fall mot sluk, sikring mot lekkasjer ut av rommet og med fliser som er festet til underlaget.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> -Det går rør inn i vegg mot kjøkken og det er ikke tettet rundt disse rørene. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -I det innerste hjørnet er det tegn til at gulvet har sunket og dette kan ha skadet bakenforliggende membran. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuell ufagmessig utførelse gir økt risiko for utettheter og lekkasjer med følgeskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.