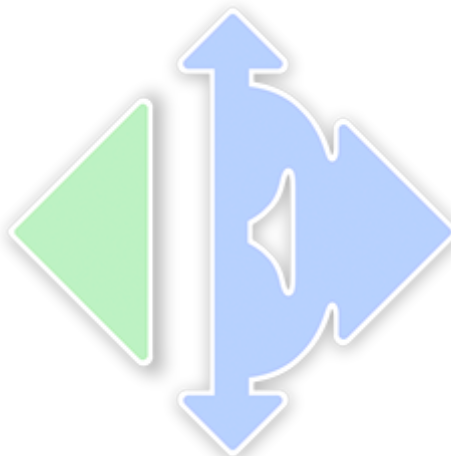


Enebolig
Watvedtveien 51
1782 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 27/08/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:141, Bnr: 537
Hjemmelshaver:	Tom Røsberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1255 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	30 588,80 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1970

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.02.2025 og 01.07.2025
Forutsetninger:	Vekslende vær på første befarings. Bolig bebodd og møblert. Mye lagring i vinterhage. Oppholdsvær på andre befarings.
Oppdragsgiver:	Tom Røsberg
Tilstede under befaringen:	Tom og Kirsti Røsberg, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og dels kupert tomt med asfalt og heller ved inngangssiden. Singel, plenarealer og fjell i dagen samt varierende beplantning og naturlig vegetasjon. Støttemurer oppført ved garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong samt lettklinkerblokker på tilbygget del til stuen. Dels kjeller og dels krypkjeller under 1.etasje. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det opplyses at vegger i stue er tilleggsisolert med 5 og 10cm på innside. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Et parti på nordvegg har malt tegl. Vinduer og dører med isolerglass av varierende alder. Kjellervinduer med enkle glass. Takkonstruksjon i trevirke med halvvalm. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har bygningsdeler og rom med varierende alder og tilstand og det kan påregnes og planlegges vedlikehold og fornyinger som følge av alder- og bruksslitasje. I krypkjeller er det påvist noen avvik og fuktskader som bør utbedres. Eldre våtrom i boligen kan planlegges fornyet. Takteking av værslitasje som forventet ut ifra alder og beliggenhet. Det kan planlegges vedlikehold av fasader og øvrige utvendige bygningsdeler.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på begge bad.
- Elektriske ovner.
- Luft til luft varmepumpe fra 2012.
- Vedfyring i lukket kombiovn. Ikke justert for bruk av biobrensel

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslerer montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert i bod i 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.etg:**

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, laminat
GANG: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM: tapet, plater med trestruktur, laminat
BAD: fliser, plater med trestruktur, fliser
KJØKKEN: tapet/kitchenbaords, takess, laminat
VASKEROM: malte plater, slett hvitmalt, belegg
STUE: tapet, takess, parkett

2.etg:

STUE/TRAPP: plater med trestruktur, malt panel, tregulv
SOVEROM: malt panel/tapet, malt panel, parkett
BAD: fliser, plater med trestruktur, fliser

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende tilstand og alder. Fornyinger kan planlegges.
- Punktvis knirk i gulv. Stedvis åpent mellom skjøter og lameller i gulv.

TRAPP:

- Det mangler håndløper langs en side i trapp.
- Åpninger mellom enkelte spiler er større enn 10cm.

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 opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Hovedbefaring og oppmåling ble utført den 04.02.2025. Det ble gjennomført ny befarings den 01.07.2025 for å vurdere utbedringer som er gjort mellom befaringsene. Det var kun utbedringer og tilhørende dokumentasjon som ble utført i forbindelse med siste befarings.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2000:

-Påbygg med ny takkonstruksjon og etablering av 2.etasje. Tilbygg til stue i 1.etasje.

2002:

-Fornyings av bad i 1.etasje til slik det fremstår i dag.

2008:

-Tilleggsisolert på innsiden av 2 vegger i stue i 1.etasje.

2016:

-Oppføring av vinterhage.

2019:

-Fornyings av kjøkkenet til slik det fremstår i dag.

2020:

-Skiftet skyvedør og vinduer mot terrasse i stuen i 1.etasje og balkongdør i 2.etasje.

-Fornyings av avløpsrør fra bolig til kum for tilkoblingspunkt til kommunalt avløp. Faktura fra Olimb Rørfornyings AS fremvist.

2025:

-Utbedret sprekker, avskallinger og manglende puss på grunnmur på bolig og garasje samt overflatebehandling. Faktura fra Murermesterne Haugen fremvist.

-Utbedret fuktskader og tetting i etasjeskille mot krypkjeller. Faktura fra Jan Andersen og Sønn AS fremvist.

-Utbedret råteskadet kledning ved vindu ved balkong. Faktura fra Jan Andersen og Sønn AS fremvist.

-Montert avtrekksvifter på begge bad. Dokumentasjon fra Elisenberg Elektro AS fremvist.

-Bytte servantkran. Sjekk Ifø toalett som lager lyd. Sjekk dyser på boblekar. Sjekk drenering fra fordelerskap. Sjekk også gjennomføringer i fordelerskap. Dokumentasjon fra F. Jørgensen AS fremvist.

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.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		18				18
1.Etasje	122		20	40	122	20
2.Etasje	72			8	72	
SUM BYGNING	194	18	20	48	194	38
SUM BRA	232					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18				18
SUM BYGNING		18				18
SUM BRA	18					

BRA-i:

1.ETASJE: entré, gang, bad, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, stue.

2.ETASJE: stue/trapp, soverom, bad.

BRA-e:

KJELLER: inngang/bod, bod.

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: varierende høyder.

Takhøyde 1.etg: 2,10-2,43 meter.

Takhøyde 2.etg: 1,30-2,42 meter.

-BRA for kjeller er noe skjønnsmessig vurdert da det er uklare skiller mellom betonggulv og fjell samt varierende takhøyder rett i overkant og rett i underkant av 1,90 meter.

-Vinterhage var benyttet til mye lagring på befaringen og dette ga begrenset mulighet for god oppmåling. Det tas forbehold om avvik.

GARASJE / UTHUS:**GARASJE:**

- Støpt bankett og gulv mot grunn. Grunnmur og sokkel av lettklinkerblokker. Det er fremvist faktura fra Murermeisterne Haugen for utbedring av skader på muren og dette er befart av undertegnede.
- Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med tømmermannspanel direkte på bindingsverk. Stedvis sprekker og vridninger.
- Leddport med automatisk åpner. Eldre vinduer.
- Takkonstruksjon i tre som er tekket med asfaltbelegg. Mye sverting på undertaket.

Det kan påregnes vedlikehold og fornyinger på garasjen som følge av alder- vær- og bruksslitasje.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

27/08/2025



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 synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter på hele bygningen. Store deler av byggegrunn består av fjell som er synlig i krypkjeller. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Grunnmur er oppført i betong samt lettklinkerblokker på tilbygget del til stuen. Det er fremvist faktura fra Murermesterne Haugen for utbedring av skader på muren og dette er befart av undertegnede.

Merknader:

-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering etter byggeår, men det er opplyst om dels fornying ved oppføring av vinterhage. Dette er ikke dokumentert.

-Ved byggemåte som dette med mur mot fjell så kan det være vanskelig å hindre vanninntrenging helt, men utvendige tiltak med drenering og fuktsikring kan begrense innsig og gi så optimale forhold i kjeller/krypkjeller som er mulig.

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.

Boligen har krypkjeller med varierende takhøyde.

-Det er opplyst om og fremvist faktura for utbedring av fuktskader og nye tetting med asfaltplater på underside av bjelkelag under stuen. Dette er også befart av undertegnede. Avtrekksvifte er montert i denne delen av krypkjeller for å gi bedre luftgjennomstrømning.

Merknader:

-Det observeres stedvis tegn til vanninnsig i krypkjeller. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men utvendige tiltak med drenering, fuktsikring og terrengforhold kan begrense fuktbelastning. Det er gjort noen tiltak med terrengforhold.

-Det er stedvis mangelfullt tett ved gjennomføringer i den eldste delen av krypkjeller. Her kan det oppstå varmetap og inntrengning av skadedyr.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger fjell, jord/plen, heller og singel mot muren.

Merknader:

-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.

-Vann fra taknedløp ved kjellerinngang slipper vann ut på terreng nære bygget og det anbefales tiltak for videre bortledning av vannet slik at dør og nærliggende konstruksjoner ikke trekker til seg fuktighet.

-Støttemur ved garasje har setningsskade som følge av jordtrykk.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det opplyses at vegger i stue er tilleggsisolert med 5 og 10cm på innside. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Et parti på nordvegg har malt tegl.

Merknader:

- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres.
- Kledning har stedvis sprekker og noe råte. Deler av kledning ligger nære terreng og mange spiker er slått gjennom bordenes overflater. Forholdene reduserer levetid og utskifting kan påregnes.
- Lusing bak påligger mangler på utvalgte kontrollpunkter, disse fungerer blant annet som musesikring. Risiko for inntrengning av mus er til stede.
- Det er ikke godt tettet i overgang vegg/etasjeskille og mur. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer.
- Parti med tegl som er malt har ikke spalter i nederste sjikt. Dette etableres for å sikre lufting og drenering bak forblending. Manglende spalter kan føre til skjulte fuktskader og ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

Vinduer i kjeller fra byggeår. Kjellerdør virker å være nyere enn vinduer i kjeller. To vinduer i 1.etg med blyglass. Vinduer i 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall fra 1989-2008. Vinduer og takvinduer i 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarm som opplyses å være fra 2000. Dør på vaskerom med 2-lags glass fra 2015. Dører og vinduer i innglasset terrasse med 2-lags glass fra 2016. Verandadør og vinduer i samme felt i stue samt balkongdør i 2.etg med 2-lags glass fra 2020. Nyere inngangsdør med 3-lags glass.

Merknader:

- Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører hvor enkelte tar i karmen og trenger justering. Kjellerdør har slitasje og utskifting kan vurderes.
- Flere karmen og rammer har avflassing og sprekker utvendig som reduserer motstandsdyktighet mot vann og føre til råte over tid.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og det er ikke oppbrett i ender av beslag. Vinduer i mur har ikke beslag under og beslag under ytterdør går ikke under terskel. Beslag under terrassedør/vinduer og balkongdør er ikke fagmessig utført. Nevnte forhold sammen med plassering av vinduer/dører i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning.
- Enkelte takstein ligger ikke godt ned mot utvendig omramming/tetting på takvinduer og dette gir risiko for vanninntrengning.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmtak konstruert i tre. Det opplyses at taket ble påbygget i 2000 og at konstruksjonen er fra denne tiden. Forhold knyttet til teking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2.

- Det er etablert luftespalter i takutstikk og over isolert skåtak. Normal løsning for ventilering.
- Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte.

Merknader:

- På loft over 2.etg ble det på første befaringspåkvisning påvist at luftespalter mellom isolasjon og undertak stedvis er sammenklemt og det er påvist svertning som kan komme av blant annet begrenset lufting. Luftespalter er utbedret og befart av undertegnede. Bør holdes ved tilsyn ved større temperaturforskjeller ute og inne.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av su-takplater og tekking av betongtakstein som opplyses å være fra 2000. Det var vått/glatt på taket og inspeksjon ble utført fra bakkeplan og takvinduer. Glasstak og båndtekking over vinterhage.

Merknader:

-Takstein har dels slitt toppsjikt og en del mose. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vann samt økt fuktbelastning da mose binder vann over tid.

-Enkelte takstein ved takvinduer ligger ikke godt sammen og her er det risiko for vanninntrengning.

-Glasstak over vinterhage har tegn til å ha blitt utbedret med fugemasse ved enden mot balkong. Overganger mellom glass og beslag samt mellom glass og klemlister er risikopunkter med tanke på lekkasjer. Bør holdes ved tilsyn ved regn og snøsmelting.

-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

-TG-2 er satt pga alder samt overnevnte forhold. Vedlikehold kan påregnes.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er ett loft mellom etasjene. Dette fremstår tørt og i normalt stand i henhold til alder og byggemåte. Det ble inspisert i to knekott samt loft over 2.etg fra luker.

Merknader:

-På loft over 2.etg er det er påvist misfarging på undertak. Dette kan også komme av eventuelle utettheter i dampsperre som ofte forårsaker kondens. Bør holdes ved tilsyn. Det er gjort utbedring med lufting og dette kan ha bedret problemet.

-I knekott mot gårdsplass så deler av isolasjon løs og bedre tilpassing anbefales for å unngå varmetap og kondensproblemer.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 40m²:

Terrasse som er anlagt på pilarer mot grunnen. Utgang fra stue og trapp til bakkeplan. Spalter mellom gulvbord for avrenning.

BALKONG 8m²:

Utgang fra stue i 2.etg til balkong med bjelker som er utkraget fra etasjeskillet. Spalter mellom gulvbord for avrenning.

Merknader:**TERRASSE:**

- Gulv og rekkverk har synlige skjevheter som indikerer nedsatt funksjon for understøtting og fundamentering. Oppretting kan planlegges.
- Gulv og rekkverk samt konstruksjonsvirke har slitasje som tilsier at det kan planlegges utskiftning.
- Rekkverk har ikke forskriftsmessig høyde etter dagens, eller eldre krav og det er stor spalte mellom gulv og rekkverk samt at trappen mangler håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

BALKONG:

- Gulv og rekkverk samt konstruksjonsvirke har slitasje som tilsier at det kan planlegges utskiftning.
- Rekkverk/fallsikring skal vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet og høyden på rekkverk tilfredsstiller ikke krav til høyde på 1,0 meter. Rekkverk tilfredsstiller krav som gjaldt da balkongen ble bygget.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og plater med trestruktur i taket.

- Dør og omramming i våtsone har ikke synlige fuktskader.
- Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant. Høyskap og skuffer på siden.
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

Merknader:

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder, men har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Varierende skjøter på himlingsplater. Skjøter som ikke er tette kan føre til fuktopptrekk i materialet.
- 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 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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 under dusjkabinett.

Merknader:

- Det observeres stedvis mindre avskalling på fliser samt noe fargeforskjell på fuger. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Noe trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann 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.
- Det er ikke vanntett forhøyning ved dør og risiko for lekkasjer ut her er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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 mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Membranen er fra 2002 og har en alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort og rehabilitering av badet kan påregnes. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.

7.2 Vaskerom 1.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Eldre våtromspanel på vegger og slett hvitmalt tak.

-Naturlig oppdriftsventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:

- Kum i stål med 1-greps blandebatteri
- Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Eldre våtromspanel som er malt har tegn til utette skjøter samt at det ikke er tett ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

-Det er synlige ujevnheter på vegger og himlinger som hovedsakelig har estetisk konsekvens, men som tilsier at rehabilitering kan planlegges.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling og mindre risiko for fuktskader oppnås med mekanisk avtrekk samt tilluft fra tilstøtende rom.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert ved kum.

-Gulv ved sluk ligger 20mm lavere enn gulv ved dør og det måles fall på gulv mot sluk fra de steder der lekkasje kan oppstå.

Merknader:

-Belegg har slitasje og avflasket maling. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men forventet brukstid kan anses som passert.

-Det er enkelt tetting rundt tidligere rør som kommer opp av gulv. Har kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1970

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk som virker å klemme gulvbelegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er enkelt tetting rundt tidligere rør som kommer opp av gulv. Har kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon.
- Eldre våtromspanel som er malt har tegn til utette skjøter samt at det ikke er tett ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av vaskerommet for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

7.3 Bad 2.etg**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger og plater med trestruktur i taket.

- Avtrekksvifte montert i yttervegg og tilluft under dør. Det trekkes ok ved test med papirark på viften.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant og skap på begge sider
- Badekar
- Vegghengt toalett uten skjult sistene.

Merknader:

- Fliser med noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Det er en større spekk i fuge over dør som indikerer bevegelse i bakenforliggende konstruksjon.
- Varierende skjøter på himlingsplater. Skjøter som ikke er tette kan føre til fuktopptrekk i materialet. Himling har heng, misfarging og varierende skjøter. Tidligere mangelfullt avtrekk kan være årsak.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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 under badekar.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

Merknader:

- Fliser har trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann 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.
- Det er ikke vanntett forhøyning ved dør og risiko for lekkasjer ut her er til stede.
- 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.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

- Det var mulig å komme til i tilstøtende konstruksjon fra kneloft og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke målt eller observert tegn til fukt ved kontroll på dette utvalgte stedet.

Merknader:

- Membranen er fra 2002 og har en alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort og rehabilitering av badet kan påregnes. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

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 noe svakt ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling

-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert kjøleskap, micro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

-Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper installert

Kjøkken som opplyses å være fra 2018 fremstår hovedsakelig i funksjonelt stand og med normal alder- og bruksslitasje.

Merknader:

-Det er punktvis knirk i gulvet. Dette kommer som oftest av eldre undergulv og bjelkelag med lavere stabilitet enn hva som kan forventes i dag.

-Ventilator trekker noe svakt ved test med papirark. Rens av rist og kanaler kan gi bedre avtrekk.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Malt betong og murpuss på vegger. Varierende plater og panel i himlinger.

Merknader:

-Det observeres avflassing, mindre sprekker og salt/kalkutslag nederst på innsiden vegger. Dette kommer som oftest av at betong/mur trekker opp fukt fra grunnen pga manglende underliggende og utenpåliggende fuktsikring og drenering.

-Stedvis sverting i himling er observert. Dette kommer som oftest av høy fuktighet i rom under terreng og begrenset ventilering.

-Deler av himling er kledd med eternitt-plater. Disse inneholder ofte asbest, men utgjør ikke noen helserisiko før det utføres demontering, hullboring eller lignende som kan gi støv fra materialet. Enkelte plater har sprukket.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Fjell og betonggulv samt tilfarergulv med parkett i ett rom.

Merknader:

-Grovstøpt og ujevnt betonggulv kan ikke forventes å være isolert og fuktsikret mot grunnen. Dette bidrar ofte til fuktopptrekk som kommer til syne ved saltutslag og skjolder på gulv og vegger.

-Tilfarergulv har knirk og fjæring samr at parkett har skader som åpne skjøter og lameller. Det anbefales å demontere tilfarergulv.

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 er tilfarergulv i ett rom i kjeller.

Merknader:

- Tilfarergulv har fuktskader, knirk og fjæring samt at måling med hammerelektrode viser høyere verdier enn anbefalt for trevirket. Avvik med sannsynlighet for fuktskade er påvist og kriterier for å unnlåte hullboring er oppfylt.
- Prisvurdering gjelder for demontering av trekonstruksjoner mot terreng slik at kjeller forblir uinnredet. Byggemåte og manglende utvendig fuktsikring tilsier at rommene under terreng ikke er egnet for innredning.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970-2002

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av plast og av støpejern.

-Stoppekran er plassert i krypkjeller/kjeller og fungerer ved test på befaring.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Eldre vannrør av kobber og eldre avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Det ble påvist noe rust og korrosjon som er typiske symptomer på alderssvekkelse.

-Fordelingsskap for rør-i-rør er vanskelig plassert innerst i kneloft og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

-Det er stedvis mangelfull klamring av av rør. Bevegelser og trykkslag kan føre til svekkelser i sammenkoblinger og lekkasjer over tid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999. Plassert i kjeller.

Merknader:

-Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk for lekkasjesikring. Sluket leder ikke vann til kommunalt avløp, men ut i terrenget.

-Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Utskiftning kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2014.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

-Forventet brukstid forutsetter også jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer samt åpning av vinduer/dører. Avtrekksvifte montert på begge bad. Naturlig avtrekk fra vaskerom.

Merknader:

- Vaskerom 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 alle rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

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 2012

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer. 21 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

- Lagt opp til Folkelader i garasje, hentet strøm fra nærmeste stikk i garasje. Montert ny 15A kurs i sikringsskap for garasje. Montert overspenningsvern i sikringsskap. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 01.10.2021.
- To nye kurser kjøkken og komfyrvakt. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 07.05.2019.
- Montert vifte i kjeller og skiftet vifte på bad i 2.etg. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 29.05.2025.
- Tilkoble vifte på bad i 1.etg. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 17.06.2025.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.03.2012.

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.
- Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Siste godkjente tegninger fra byggesaksarkivet er datert 06.02.2000. Disse samsvarer ikke med boligen slik den fremstår i dag.

-Del av kjøkken og del av vaskerom er benevnt som boder og dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

-Rom til venstre for entré benyttes som bod, men er opprinnelig et soverom. Endring fra soverom til bod krever søknad om bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

-Vinterhage og terrassen ved 1.etasje er ikke vist på tegninger.

-Det finnes ikke plantegninger som viser benevnelse for rom i kjeller eller for 2.etasje og hva som er godkjent bruk i henhold til gitt tillatelse kan ikke verifiseres.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig. Datert 27.04..1970.

-Det foreligger ferdigattest for påbygg/bolig. Datert 27.06.2002.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik fra tilsendte tegninger anbefales avklart med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering etter byggeår, men det er opplyst om dels fornying ved oppføring av vinterhage. Dette er ikke dokumentert. -Ved byggemåte som dette med mur mot fjell så kan det være vanskelig å hindre vanninntrenging helt, men utvendige tiltak med drenering og fuktsikring kan begrense innsig og gi så optimale forhold i kjeller/krypkjeller som er mulig.
1.2	Krypekjeller
	-Det observeres stedvis tegn til vanninnsig i krypkjeller. Dette er vanskelig å hindre helt ved slik byggemåte, men utvendige tiltak med drenering, fuktsikring og terrengforhold kan begrense fuktbelastning. Det er gjort noen tiltak med terrengforhold. -Det er stedvis mangelfullt tettet ved gjennomføringer i den eldste delen av krypkjeller. Her kan det oppstå varmetap og inntrengning av skadedyr.
1.3	Terrengforhold
	-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. -Vann fra taknedløp ved kjellerinnngang slipper vann ut på terreng nære bygget og det anbefales tiltak for videre bortledning av vannet slik at dør og nærliggende konstruksjoner ikke trekker til seg fuktighet. -Støttemur ved garasje har setningsskade som følge av jordtrykk.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres. -Kledning har stedvis sprekker og noe råte. Deler av kledning ligger nære terreng og mange spiker er slått gjennom bordenes overflater. Forholdene reduserer levetid og utskifting kan påregnes. -Lusing bak påliggere mangler på utvalgte kontrollpunkter, disse fungerer blant annet som musesikring. Risiko for inntrengning av mus er til stede. -Det er ikke godt tettet i overgang vegg/etasjeskille og mur. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer. -Parti med tegl som er malt har ikke spalter i nederste sjikt. Dette etableres for å sikre lufting og drenering bak forblending. Manglende spalter kan føre til skjulte fuktskader og ytterligere undersøkelser anbefales.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører hvor enkelte tar i karmer og trenger justering. Kjellerdør har slitasje og utskifting kan vurderes. -Flere karmer og rammer har avflassing og sprekker utvendig som reduserer motstandsdyktighet mot vann og føre til råte over tid. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og det er ikke oppbrett i ender av beslag. Vinduer i mur har ikke beslag under og beslag under ytterdør går ikke under terskel. Beslag under terrassedør/vinduer og balkongdør er ikke fagmessig utført. Nevnte forhold sammen med plassering av vinduer/dører i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Enkelte takstein ligger ikke godt ned mot utvendig omramming/tetting på takvinduer og dette gir risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har dels slitt toppsjikt og en del mose. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vann samt økt fuktbelastning da mose binder vann over tid. -Enkelte takstein ved takvinduer ligger ikke godt sammen og her er det risiko for vanninntrengning. -Glasstak over vinterhage har tegn til å ha blitt utbedret med fugemasse ved enden mot balkong. Overganger mellom glass og beslag samt mellom glass og klemlister er risikopunkter med tanke på lekkasjer. Bør holdes ved tilsyn ved regn og snøsmelting. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg. -TG-2 er satt pga alder samt overnevnte forhold. Vedlikehold kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-På loft over 2.etg er det er påvist misfarging på undertak. Dette kan også komme av eventuelle utettheter i dampspærre som ofte forårsaker kondens. Bør holdes ved tilsyn. Det er gjort utbedring med lufting og dette kan ha bedret problemet. -I knekott mot gårds plass så deler av isolasjon løs og bedre tilpassing anbefales for å unngå varmetap og kondensproblemer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	TERRASSE: -Gulv og rekkverk har synlige skjevheter som indikerer nedsatt funksjon for understøtting og fundamentering. Oppretting kan planlegges. -Gulv og rekkverk samt konstruksjonsvirke har slitasje som tilsier at det kan planlegges utskiftning. -Rekkverk har ikke forskriftsmessig høyde etter dagens, eller eldre krav og det er stor spalte mellom gulv og rekkverk samt at trappen mangler håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. BALKONG: -Gulv og rekkverk samt konstruksjonsvirke har slitasje som tilsier at det kan planlegges utskiftning. -Rekkverk/fallsikring skal vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet og høyden på rekkverk tilfredsstiller ikke krav til høyde på 1,0 meter. Rekkverk tilfredsstiller krav som gjaldt da balkongen ble bygget.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling -Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder, men har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Varierende skjøter på himlingsplater. Skjøter som ikke er tette kan føre til fuktopptrekk i materialet. -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.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv -Det observeres stedvis mindre avskalling på fliser samt noe fargeforskjell på fuger. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Noe trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann 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. -Det er ikke vanntett forhøyning ved dør og risiko for lekkasjer ut her er til stede.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk -Membranen er fra 2002 og har en alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort og rehabilitering av badet kan påregnes. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling -Eldre våtromspanel som er malt har tegn til utette skjøter samt at det ikke er tett ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er synlige ujevnheter på vegger og himlinger som hovedsakelig har estetisk konsekvens, men som tilsier at rehabilitering kan planlegges. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling og mindre risiko for fuktskader oppnås med mekanisk avtrekk samt tilluft fra tilstøtende rom.
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv -Belegg har slitasje og avflasset maling. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men forventet brukstid kan anses som passert. -Det er enkelt tetting rundt tidligere rør som kommer opp av gulv. Har kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon.
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk -Det er enkelt tetting rundt tidligere rør som kommer opp av gulv. Har kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon. -Eldre våtromspanel som er malt har tegn til utette skjøter samt at det ikke er tett ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av vaskerommet for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling -Fliser med noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det er en større sprekk i fuge over dør som indikerer bevegelse i bakenforliggende konstruksjon. -Varierende skjøter på himlingsplater. Skjøter som ikke er tette kan føre til fuktopptrekk i materialet. Himling har heng, misfarging og varierende skjøter. Tidligere mangelfullt avtrekk kan være årsak.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv -Fliser har trapping på mønster og varierende fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann 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. -Det er ikke vanntett forhøyning ved dør og risiko for lekkasjer ut her er til stede. -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.
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

	-Membranen er fra 2002 og har en alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort og rehabilitering av badet kan påregnes. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det observeres avflassing, mindre sprekker og salt/kalkutslag nederst på innsiden vegger. Dette kommer som oftest av at betong/mur trekker opp fukt fra grunnen pga manglende underliggende og utenpåliggende fuktsikring og drenering. -Stedvis svertning i himling er observert. Dette kommer som oftest av høy fuktighet i rom under terreng og begrenset ventilerings. -Deler av himling er kledd med eternitt-plater. Disse inneholder ofte asbest, men utgjør ikke noen helserisiko før det utføres demontering, hullboring eller lignende som kan gi støv fra materialet. Enkelte plater har sprukket.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Grovstøpt og ujevnt betonggulv kan ikke forventes å være isolert og fuktsikret mot grunnen. Dette bidrar ofte til fuktopptrekk som kommer til syne ved saltutslag og skjolder på gulv og vegger. -Tilfarergulv har knirk og fjæring samr at parkett har skader som åpne skjøter og lameller. Det anbefales å demontere tilfarergulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og eldre avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Det ble påvist noe rust og korrosjon som er typiske symptomer på alderssvækkelse. -Fordelingsskap for rør-i-rør er vanskelig plassert innerst i kneloft og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold. -Det er stedvis mangelfull klamring av av rør. Bevegelser og trykkslag kan føre til svekkelser i sammenkoblinger og lekkasjer over tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk for lekkasjesikring. Sluket leder ikke vann til kommunalt avløp, men ut i terrenget. -Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Utskiftning kan planlegges.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Forventet brukstid forutsetter også jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent.
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom 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 alle rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon**

-Tilfarergulv har fuktskader, knirk og fjæring samt at måling med hammerelektrode viser høyere verdier enn anbefalt for trevirket. Avvik med sannsynlighet for fuktskade er påvist og kriterier for å unnlåte hullboring er oppfylt.

-Prisvurdering gjelder for demontering av trekonstruksjoner mot terreng slik at kjeller forblir uinnredet.

Byggemåte og manglende utvendig fuktsikring tilsier at rommene under terreng ikke er egent for innredning.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-