

Selveier enebolig
Ametystveien 8
1639 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 24/10/2025

Navestadveien 20

Borgenhaugen 1738

21 41 66 22

marcus@bolavi.no

Bolavi



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:603, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Lasse Rasmussen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 721 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende 164 Moen
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1988

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.08.2023 / 13.10.2025
	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Forutsetninger:

-Ny befaring gjennomført 13.10.2025 for oppdatering av rapport da eldre rapport var utgått. Rapporten er også oppdatert iht ny arealstandard NS3940.

Oppdragsgiver:	Lasse Rasmussen
Tilstede under befaringen:	Lasse Rasmussen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Lett skrånede tomt med belagt brostein i gårds plass med parkeringsareal samt gangstier. For øvrig har tomten gressarealer med diverse busker og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold av antatt faste komprimerte masser. Grunnmur av støpt betong mot grunn, med hensyn til alder er det ukjent mengde isolasjon og fuksikring mot grunn, dette kan ikke konstateres og kan være fraværende iht byggeår. Kjellerens vegger oppført med leca som er pusset og malt på utside og påføret på innside. Eldre drenering med ukjent alder med synlig knotteplast, takvann ledes delvis mot terreng og mot avløpssystem.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 10 - 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer i 1 og 2. etasje har 2 fags vinduer med 2 koblete glass fra byggeår. I underetasje er det vinduer med toppsving og 2-lags glass. Nyere balkongdører i 1 og 2. etasje fra 2022. Eldre ytterdører fra byggeår med kodelås.

Valmet takkonstruksjon med ark, konstruert med plassbygd og noe prefabrikkerte takstoler. Takets oppbygning med undertak av bordtak/sutak, opplekting og takstein av betong fra byggeår. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2. etasje og luke fra terrasse i 1. etasje, loftet er ikke gangbart.

Terrasser i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon på støpte pilarer mot grunn, tilfarere og terrassegulv. Rekkverk konstruert i profilerte spiler. Konstruksjonen har tretrapp mot markplattning. I 2. etasje er det utkraget balkong, som er delvis takoverbygg for underliggende terrasse og yttervegg, gulv er tekktet med sarnafil og rekkverk i profilerte spiler som er malt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig fra 1980-tallet over halvannen etasje med innredet kjeller. Boligen fremstår med normal standard og er delvis oppgradert, blant annet med fornyede innvendige overflater og ny kjøkkeninnredning.

De fleste bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår, og mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid er forbi. Innvendige våtrom er i hovedsak fra byggeåret og vurderes som modne for oppgradering. Badet i 1. etasje er kosmetisk oppgradert med flis på flis i senere tid. Ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner må det også forventes utskiftninger/oppgraderinger av VVS-anlegg. Varmtvannsbereder er moden for utskiftning og ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagkyndig personell, da det påvises dårlig avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er heller ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom. Utvendig fremstår kledningen som periodisk vedlikeholdt, men det må påregnes videre vedlikehold og delvise utskiftninger i tiden fremover. Vinduer har også begrenset gjenværende levetid. Takteking er fornyet i senere tid, mens undertak og tilhørende beslag er fra opprinnelig byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Kjeller: Varmekabler i alle rom, unntatt boder og peis/ildsted i kjellerstue
- 1.etg: Luft til luft varmepumpe og peis/ildsted i stue, varmekabler på bad og kjøkken
- 2.etg: Varmekabler på bad

PARKERING:

- Garasje med biloppstillingsplass til 2 biler, ellers parkering på egen tomt og langs veien

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Vegger: Malt/tapetsert, panel og våtromsplater på vaskerom

Tak: Slettmalt og malt trepanel

Gulv: Skifer, fliser, laminat og belegg

1.ETG

Vegger: Slettmalt og panel

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminat, parkett og fliser på bad

2.ETG

Vegger: Slettmalt og fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANHET:**

-Planavvik målt med laser på gulv i kjelleren viser høydeforskjell på opptil 10-20mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet.

Høydeforskjeller kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår eller at underlag ikke er 100% avrettet før legging av gulv

GULVER:

-Normal slitasje. Selger har lagt nytt gulv på kjøkkenet over eksisterende fliser

OVERFLATER VEGG/HIMLING:

-Overflater vegger og himling har relativ liten slitasje da selger har fornyet det meste. Noe skruer/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Montert el-billader, utført i 2024 av Gamlebyen Elektriske

-Installert radonsug i kjelleren, utført i 2025

-Montert ny kjøkkeninnredning, samt skiftet gulv på kjøkken. Utført på egeninnsats

-Montert tilluftsventiler i kjelleren, utført av Diamantboring

-Diverse oppussing av innvendige overflater

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-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.

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 m ²	S-Rom m ²
Kjeller	119				101	18
1.etasje	124			84	124	
2.etasje	46			6	46	
SUM BYGNING	289			90	271	18
SUM BRA	289					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		39				39
SUM BYGNING		39				39
SUM BRA	39					

BRA-i:

Kjeller:

-Hall, vaskerom, kjølerom, bod, gang, bad, stue og soverom og kontor

1.etasje:

-Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue og soverom

2.etasje:

-Loftstue, to soverom og bad

BRA-e:

Kjeller:
-Ingen

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i kjelleren er 2,30 - 2,34 meter
- Takhøyden i 1.etasje er 2,39 - 2,41 meter
- Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 1,0 - 2,38 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- Enkelte rom i 2.etasje har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Måleverdig areal må minimum ha 0,6 meter i bredde ved 1,9 meter takhøyde, dette gjelder bad og bod

GARASJE / UTHUS:

Dobbeltgarasje på ca. 39 kvm (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:

- Grunnmur av støpt plate på mark med ringmur av leca. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkkonstruksjon teknet med takstein av betong, innvendig himling samt vegger er plateslått

Innhold:

- Automatisk leddet garasjeport og boddør på siden.
- Innlagt strøm.
- Varmekabler i gulv.
- Biloppstillingsplass til 2 biler.
- Lagringsplass på hems.

Merknader:

- Garasjen fremstår med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Det bemerkes ingen lufteventiler på yttervegger, dette bør etableres slik at det oppnås god gjennomlufting
-

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**

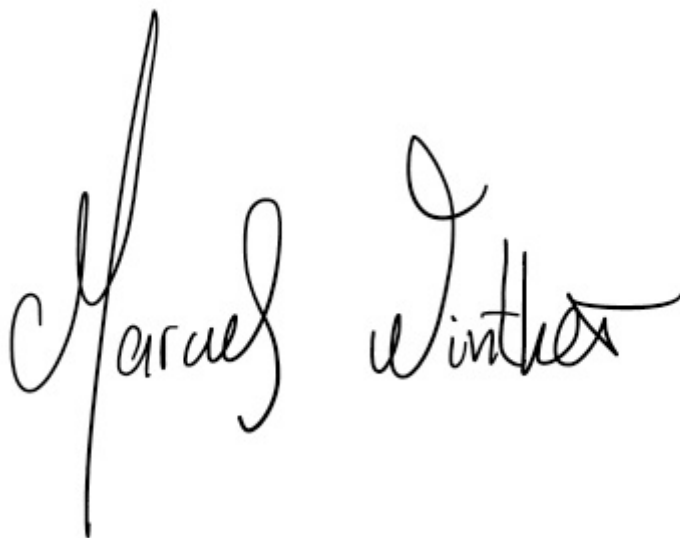
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

24/10/2025



Marcus Winther

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.

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

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

Grunnforhold av antatt faste komprimerte masser. Grunnmur av støpt betong mot grunn, med hensyn til alder er det ukjent mengde isolasjon og fuktsikring mot grunn, dette kan ikke konstateres og kan være fraværende iht byggeår. Kjellerens vegger oppført med leca som er pusset og malt på utside og påforet på innside. Eldre drenering med ukjent alder med synlig knotteplast, takvann ledes delvis mot terreng og mot avløpssystem.

-Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles på befaringsdagen anses grunnforhold å være stabile.

Merknader:

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med toppliste. Manglende toppliste kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere toppliste for å sikre korrekt funksjon

-Det mangler puss rundt vinduer i grunnmur. Manglende murpuss gjør leca og vinduer sårbar for unødvendige fuktpåkjenninger

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er lett skrånet fra vei, opparbeidet med steinbelagt innkjørsel og gangarealer, ellers gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Generelt svak helning fra grunnmur rundt boligen. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning, kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 10 - 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-I følge selger så er det skiftet noen dårlig kledningsbord på sørveggen samt malt. Utvendig trekledning ble grundig vasket i 2022

Merknader:

- Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Sørveggen i 2.etasje bærer tydelig preg av værslitasje og alder, det er behov for vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Det mangler også kledningsbord på hjørnekaske på høyre side
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer i 1 og 2.etasje har 2 fags vinduer med 2 koblede glass fra byggeår. I underetasje er det vinduer med toppsving og 2-lags glass. Nyere balkongdører i 1 og 2.etasje fra 2022. Eldre ytterdører fra byggeår med kodelås.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Som det nevnes i pkt 2.1, er utvendig omramming utført etter eldre byggeskikk, en slik løsning reduserer levetiden på vindu og konstruksjonen noe og vil ofte kreve hyppigere vedlikehold
- Eldre vinduer med koblede glass bærer preg av alder og slitasje, flere vinduer subber i karm og pakninger har begrenset med funksjon. Vinduer i underetasje er også tråkke ved åpne-lukke funksjon
- Tørkesprekker og avflaset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Eldre takvindu på bad i 2.etasje har punktert og må skiftes
- Ytterdør er tråkk ved åpne-lukke funksjon og må justeres for å unngå ytterligere slitasje/skader på karm
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskifting av takvindu i 2.etasje må påregnes og utskiftninger av eldre vinduer i nær fremtid kan heller ikke utelukkes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmet takkonstruksjon med ark, konstruert med plassbygd og noe prefabrikkerte takstoler. Taket er tekket med betongtakstein.

- Det gjøres visuell kontroll av konstruksjonen fra innside via loftluke i 2.etasje og fra luke via veranda samt fra bakkenivå
- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Gjennomgående lufting via gesimskasser og lufting over tak
- Det gjøres oppmerksom på at det kontrolleres kun fra loftlukens lysåpning grunnet begrenset tilkomst. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak/sutak, opplekting og takstein av betong fra byggeår. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål.

-Ifølge selger har taktekkingen nylig blitt fornyet med takfornyning (2022), forøvrig er undertak samt tilhørende deler fra byggeår

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

-Det opplyses om at det er utført takfornyning i senere tid. Dette forlenger levetiden for tekkingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket

-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å si noe om men vær oppmerksom på at undertak og yttertekking nærmer seg 40 år

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje og luke fra terrasse i 1.etasje, loftet er ikke gangbart.

-Begrenset tilkomst for vurdering av hele bygningsdelen, det kontrolleres fra lukens lysåpning

-Loftet bemerkes tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det kun er kontrollert fra tilgjengelige områder, evt. tilstand vedrørende overganger med gjennomføringer er ukjent

Merknader:

-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon på støpte pilarer mot grunn, tilfarere og terrassegulv. Rekkverk konstruert i profilerte spiler. Konstruksjonen har tretrapp mot markplattning. I 2.etasje er det utkraget balkong, som er delvis takoverbygg for underliggende terrasse og yttervegg, gulv er dekket med sarnafil og rekkverk i profilerte spiler som er malt.

Merknader:

- Rekkverkshøyde på konstruksjoner er varierende og under 1,0 meter, som er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand mellom spiler er også for stor. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
- Deler av markplattning har over 0,5 meter høydeforskjell ned til terreng, det må etableres rekkverk på minimum 1,0 meter høyde slik at det unngås skader
- Dels råteskader i rekkverks-stolper v/ inngangsparti og generell normal slitasje som kommer av alder og bruk. Selger opplyser om at enkelte rekkverksstolper med råte skal skiftes før salg
- Balkong i 2.etasje dekket med sarnafil, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende mot renner, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad fra 90-tallet.

Badet har fliser på vegger og malt slett himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skaper og speil, dusj rett på flis med forhøyet kant og skyvedører, gulvmontert toalett og avtrekksventil i tak.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Normalt trykk, noe treg avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger
- Avtrekkspunkt i tak trekker noe dårlig ved test med papir, det er heller ingen spalte under dør for tilførsel av tilluft. Luftutveksling er manglende. Noe tegn til svelling i bunn av dørblad som i følge av manglende utlufting. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

- Det måles relativt flatt gulv utenfor dusj, 1:50 i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 1,0cm som er manglende, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm. Hvordan er membran utført mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering
- Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk
- Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990-tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran som er brukt er ukjent. Badet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

-Det ble utført fuktmåling fra tidligere borret hull for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon for våtrommet gir også usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Eldre vaskerom fra 80/90-tallet.

På vaskerommet er det respatex-plater på vegger, malte murvegger og tak-ess i tak. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og avtrekksventil i tak.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegget og sluk, oppkant mot vegger og dører.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles relativt flatt gulv utenfor sluk, godt med fall ca. 0,5 meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegget ved dør er ca. 5/6cm som er tilfredsstillende

Merknader:

-Det registreres noe løst belegg ved dør. Gulvbelegg er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Overflatebeskyttelsen kan være svekket, som gir økt risiko for skader over tid

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 1980/90-tallet

Det er ikke 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.

Tettesjikt av respatex-plater på vegger og belegg på gulv.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tidligere borret hull for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Eldre plastsluk, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluk

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Våtrommet er modent for oppgradering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk

7.3 Bad 1.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår som har blitt kosmetisk oppgradert i senere tid.

På badet er det fliser på vegger og malt slett himling med optisk stjernehimling i taket. Badet er utstyrt med dobbel servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, badekar, avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger
- Avtrekkspunkt i tak trekker noe dårlig ved test med papir. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler og sluk ved badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Selger opplyser om at det er lagt flis på flis i senere tid. Tilstand på eksisterende fliser er ukjent og montering av flis på flis kan ha påvirket opprinnelig fallforhold

Merknader:

- Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger
- Det måles relativt flatt gulv med manglende fall iht hva som gjaldt ved oppføring. Høydeforskjell fra topp slukrist fra topp flis ved dør er ca. 1,5 cm. Utførelse ved membran mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm
- Ved manglende fall på gulv, vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1980-tallet
- Det er ikke 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.

Type membran er ukjent. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tidligere borret hull for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Eldre plastsluk. Det er vanskelig å konstatere membran eller om slukmansjett er benyttet. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse

7.4 Bad 2.etasje**TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

På badet er det fliser på vegger med noe tapet og malt slett himling. Badet er utstyrt med badekar, servant med speil og gulvmontert toalett.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Avtrekkspunkt i tak trekker noe dårlig ved test med papir. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Sprukket flis i hjørne mot tak ved badekar og sprukket silikon/fug i overgang gulv mot vegg mot bod
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

TG 3 7.4.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler og sluk ved badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Tilstand på gulv under badekar er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst

Merknader:

- Det måles relativt flatt gulv, noe svakt fall nederst mot sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 1,0cm, utførelse med membran mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm
- Det bemerkes sprukket silikon i overgang gulv mot vegg, riss/manglende fug ved dør og sprukket flis
- Gulvmontert toalett bemerkes løst og er ikke tilstrekkelig festet
- Det registreres hulrom under mange fliser og det er påvist løse og sprekker i fuger som kommer i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- TG3 settes på alder og tilstand, tilstand tilsier at gulvet er modent for rehabilitering. Estimert pris må kunne sees i sammenheng med pkt 7.4.3

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke 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.

Strietapet på deler av vegger, ukjent tettesjikt under fliser. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det utføres hulltaking fra tilstøtende rom (soverom) og kontrolleres for fukt, uten funn av forhøyede verdier. Det observeres også at belegget klemt bak veggplater

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Eldre plastsluk, det er vanskelig å konstatere membran og slukmansjett er tilstede. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse

-Som nevnt i pkt 7.4.2 er det mye bom og løse fliser, dette kan ha berørt evt tettesjikt under fliser og oppgradering/rehabilitering av våtrommet må kunne forventes i nær fremtid

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etasje****TG 3** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

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

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

Hvitt kjøkken, alder og type er ukjent. Selger har etter første befaring montert nyere kjøkken og nytt laminatgulv over eksisterende fliser.

På kjøkkenet er det tapetserte vegger med fliser over benk, malt slett himling og laminatgulv med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt kum og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg (ukjent tilstand).

-Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Kjøkkenet fremstår med normal slitasje

Merknader:

- Ventilator viser ingen tegn til funksjon ved test av avtrekk med papirark. Ved besiktelse av kanal til ventilator er denne ødelagt og ytterligere undersøkelser anbefales. Ventilator er tilkoblet aggregat som er plassert på loft, ukjent tilstand.
- TG-3 settes på bakgrunn av defekt ventilator. Kjøkken må ha ventilator for å sikre at fuktig luft og matos ved matlaging trekkes tilstrekkelig ut og ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Estimert pris er vanskelig å anslå, da den er tilkoblet ventilasjonsanlegg og evt. økte kostnader må kunne forventes

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

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

Yttervegger bestående av pusset og malt leca, påforede vegger med trepanel og tapetserte vegger. Himling har malt slett himling, tak-ess plater og malt trepanel. Ventilering via tilluftsventiler i yttervegger og avtrekksventiler på våtrom.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

Merknader:

-Det registreres saltutslag på yttervegger ved trapp ned til kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1

-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv mot grunn av støpt betong, mengde isolasjon og fuksikring er ukjent. Gulv i kjeller bestående av skifer, fliser, laminat og betonggulv, gulvvarme i alle rom unntatt boder.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:

-Planavvik målt med laser på gulv i kjelleren viser høydeforskjell på opptil 10-20mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Høydeforskjeller som er målt ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår

-Selger opplyser om bom i enkelte fliser på kontor uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er delvis påforede yttervegger i kjeller, vegger har malt trepanel og veggplater.

-Det måles fra tidligere boret hull på innredet soverom og kontrollert for fukt

Til info:

-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk

Merknader:

-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av plast og kobber, anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Anlegget er skjult mot vanninstallasjoner med noe åpent anlegg i kjellerrom der bereder er plassert.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekransen plassert i kjelleren

Merknader:

-Anlegget i boligen er fra byggeår, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med mindre oppgraderinger/installasjoner som er utført etter byggeår

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder fra Høiax, lokalisert i kjeller. Berederen er fast tilkoblet strøm og er plassert i rom med sluk

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Berederen er fra byggeår og er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 23.11.2022

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe, lokalisert i stue i 1.etasje.

- Det er fremlagt dokumentasjon for installasjon, utført av Innemiljø og Varme AS
- Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1988

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjon, naturlig ventilerings via vinduer. Aggregatet er lokalisert på loft med tilkomst fra luke fra veranda i 1.etasje.

Merknader:

- Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
- Avtrekkspunkter på våtrom trekker svakt ved funksjonstest, samt ventilator på kjøkken trekker ingenting ved funksjonstest. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
- Anlegget i boligen er fra byggeår, bruks- og levetid er forbigått. Aggregatet er modent for utskiftning

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 29.06.2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med eldre automatsikringer fra byggeår, lokalisert i gangen i 1.etasje. Anlegget i boligen er i hovedsak skjult.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Siste kontroll av anlegget utført 29.06.2023. Det er ikke registrert noen anmerkninger på anlegget

Merknader:

- Kursfortegnelse er håndskrevet, noe uoversiktlig og bør oppdateres
- Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999 og det er utført arbeider på anlegget i senere tid

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger for garasje og bolig, datert 17.03.1987. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:

-I kjelleren er bod innredet som soverom og hobbyrom som kontor/oppholdsrom, wc-rom er i dag bad, bod i gangen eksisterer ikke og trimrom er i dag stue. Endringer som berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig ved bruksendring (boder), og bør undersøkes nærmere med kommunen

-Kjelleren har heller ikke tilstrekkelig med alternativ rømningsveier. Vinduer er ikke godkjente da det er over 1,0 meter opp til vinduskarm, samt at summen av bredde og høyde er under 1,5 meter. Enkelte rom i kjelleren har ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys. Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet

-Innvendig trapp ikke forskriftsmessig utformet, avstand mellom trinn over 10 cm og rekkverkshøyde er under 0,9 meter

-Rekkverkshøyde på terrasser måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Det mangler også rekkverk på markplattning som ligger 0,5 meter over terreng

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.06.1988. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn og feiing av ildsteder er ukjent, siste tilbudt dato var 07.08.2023. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten i følge Fredrikstad kommune

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemmt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon -Det mangler puss rundt vinduer i grunnmur. Manglende murpuss gjør leca og vinduer sårbar for unødvendige fuktpåkjenninger -Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskifting må kunne regnes med
1.3	Terrengforhold
	-Generelt svak helning fra grunnmur rundt boligen. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning, kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Sørveggen i 2.etasje bærer tydelig preg av værslitasje og alder, det er behov for vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Det mangler også kledningsbord på hjørnekaske på høyre side -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som det nevnes i pkt 2.1, er utvendig omramming utført etter eldre byggeskikk, en slik løsning reduserer levetiden på vindu og konstruksjonen noe og vil ofte kreve hyppigere vedlikehold -Eldre vinduer med koblete glass bærer preg av alder og slitasje, flere vinduer subber i karm og pakninger har begrenset med funksjon. Vinduer i underetasje er også tråkke ved åpne-lukke funksjon -Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Eldre takvindu på bad i 2.etasje har punktert og må skiftes -Ytterdør er trakk ved åpne-lukke funksjon og må justeres for å unngå ytterligere slitasje/skader på karm -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskifting av takvindu i 2.etasje må påregnes og utskiftninger av eldre vinduer i nær fremtid kan heller ikke utelukkes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det opplyses om at det er utført takfornyning i senere tid. Dette forlenger levetiden for tekkingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å si noe om men vær oppmerksom på at undertak og yttertekking nærmer seg 40 år
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	-Rekkverkshøyde på konstruksjoner er varierende og under 1,0 meter, som er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand mellom spiler er også for stor. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm -Deler av markplattung har over 0,5 meter høydeforskjell ned til terreng, det må etableres rekkverk på minimum 1,0 meter høyde slik at det unngås skader -Dels råteskader i rekkverks-stolper v/ inngangsparti og generell normal slitasje som kommer av alder og bruk. Selger opplyser om at enkelte rekkverksstolper med råte skal skiftes før salg -Balkong i 2.etasje tekket med sarnafil, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende mot renner, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	-Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger -Avtrekkspunkt i tak trekker noe dårlig ved test med papir, det er heller ingen spalte under dør for tilførsel av tilluft. Luftutveksling er manglende. Noe tegn til svelling i bunn av dørblad som i følge av manglende utlufting. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklimate
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	-Det måles relativt flatt gulv utenfor dusj, 1:50 i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 1,0cm som er manglende, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm. Hvordan er membran utført mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering -Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk -Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon for våtrommet gir også usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	-Det registreres noe løst belegg ved dør. Gulvbelegg er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Overflatebeskyttelsen kan være svekket, som gir økt risiko for skader over tid
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Våtrommet er modent for oppgradering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk
7.3.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	-Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger -Avtrekkspunkt i tak trekker noe dårlig ved test med papir. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklimate
7.3.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger -Det måles relativt flatt gulv med manglende fall iht hva som gjaldt ved oppføring. Høydeforskjell fra topp slukrist fra topp flis ved dør er ca. 1,5 cm. Utførelse ved membran mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm -Ved manglende fall på gulv, vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
7.3.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	-Eldre plastsluk. Det er vanskelig å konstatere membran eller om slukmansjett er benyttet. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen -Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister Fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse
7.4.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	-Avtrekkspunkt i tak trekker noe dårlig ved test med papir. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima -Sprukket flis i hjørne mot tak ved badekar og sprukket silikon/fug i overgang gulv mot vegg mot bod -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
7.4.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk, det er vanskelig å konstatere membran og slukmansjett er tilstede. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen -Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister Fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse -Som nevnt i pkt 7.4.2 er det mye bom og løse fliser, dette kan ha berørt evt tettesjikt under fliser og oppgradering/rehabilitering av våtrommet må kunne forventes i nær fremtid
9.1.1	Underetasje Veggens og himlingens overflater
	-Det registreres saltutslag på yttervegger ved trapp ned til kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1 -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	-Planavvik målt med laser på gulv i kjelleren viser høydeforskjell på opptil 10-20mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Høydeforskjeller som er målt ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår -Selger opplyser om bom i enkelte fliser på kontor uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Anlegget i boligen er fra byggeår, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner -Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med mindre oppgraderinger/installasjoner som er utført etter byggeår
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er fra byggeår og er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
10.5	Ventilasjon

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutsifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom-Avtrekkspunkter på våtrom trekker svakt ved funksjonstest, samt ventilator på kjøkken trekker ingenting ved funksjonstest. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima-Anlegget i boligen er fra byggeår, bruks- og levetid er forbigått. Aggregatet er modent for utskiftning |
|---|

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.4.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	-Det måles relativt flatt gulv, noe svakt fall nederst mot sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 1,0cm, utførelse med membran mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering. Høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm -Det bemerkes sprukket silikon i overgang gulv mot vegg, riss/manglende fug ved dør og sprukket flis -Gulvmontert toalett bemerkes løst og er ikke tilstrekkelig festet -Det registreres hulrom under mange fliser og det er påvist løse og sprekker i fuger som kommer i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -TG3 settes på alder og tilstand, tilstand tilsier at gulvet er modent for rehabilitering. Estimert pris må kunne sees i sammenheng med pkt 7.4.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	-Ventilator viser ingen tegn til funksjon ved test av avtrekk med papirark. Ved besiktelse av kanal til ventilator er denne ødelagt og ytterligere undersøkelser anbefales. Ventilator er tilkoblet aggregat som er plassert på loft, ukjent tilstand. -TG-3 settes på bakgrunn av defekt ventilator. Kjøkken må ha ventilator for å sikre at fuktig luft og matos ved matlaging trekkes tilstrekkelig ut og ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Estimert pris er vanskelig å anslå, da den er tilkoblet ventilasjonsanlegg og evt. økte kostnader må kunne forventes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-