

Selveier enebolig
Høyås 8
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 23/01/2026

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2081, Bnr: 247
Hjemmelshaver:	Finn André Stensrud Gjerlaugsen
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	-
Tomt:	293 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose 29 373,60 kr
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

07.01.2026

Forutsetninger:

Eier tok kontakt privat å rekvirerte en tilstandsrapport til bolig for salg. Eier tok imot undertegnede ved oppstart av befaring, og eier og samboer er tilstede ved hele befaringen. Leietaker tilstede deler av tiden for befaring. Det er betydelig med snøfall i forkant og ved befaring, som gjør utvendige besiktigelser og inspeksjoner krevende. Deler av bygningsdeler må benyttes tgiu (ikke undersøkt) da det ikke er godt nok grunnlag for å gjøre gode nok inspeksjoner, og med det må det varsles risiko for uoppdagede feil og mangler mot disse.

Boligen er møblert og besiktiget i dagslys. Eier har opplyst om hvilke tiltak som er gjort under nåværende eier, og ved befaring opplyses det også at det er tiltak som skal utføres i etterkant av befaring, der det tilsendes bilder av dette, uten at det er utført ny befaring for vurdering av tiltak utført.

Oppdragsgiver:

Finn André Stensrud Gjerlaugsen

Tilstede under befaringen:

Finn André Stensrud Gjerlaugsen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms3

OM TOMTEN:

Det var betydelig snødekke på befaringstidspunktet, og terrengforholdene lot seg derfor ikke kontrollere på en tilstrekkelig måte. Boligen ligger i terreng med planerte uteområder over to nivåer, med 1. etasje og underetasje. Eier opplyser at det er beleggingsstein i gårdsplassen inn mot grunnmur, samt hellebelagt areal foran inngangsparti i underetasjen. Diverse beplantning med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en enebolig i rekke. Grunnmur fremstår som oppført i lettklinkerblokker og enkelte deler med støpt betong, fundamenteringen er ukjent men trolig støpe fundamenter. Yttervegger over terreng er oppført i isolert bindingsverk, antatt normalt for byggeår med ca. 10 cm isolasjon. Med boligens utforming med underetasje i terreng er deler av ytterveggene utført som grunnmur i lettklinkerblokker, som er pusset utvendig. Utvendig er fasadene kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Ved visuell inspeksjon fremstår det som at dagens kledning er montert utenpå eldre kledning, der stående kledning er synlig bak eksisterende fasade. Det synes etablert nye sløyfer/lekter utenpå tidligere kledning i forbindelse med omkledningen. Takkonstruksjon med saltak, oppført med prefabrikkerte takstoler. Ventilering av konstruksjonen via luftespalter i takfot. Normal byggeskikk tilsier sløyfer og lekter under takstein for ventilering over tak. Det opplyses at taktekking er lagt om i 2020 med betongstein. Det er forenklet undertak mot takkonstruksjonen, observert fra loft. Det var betydelig snødekke på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon av undertak, lekter og yttertekking lot seg derfor ikke gjennomføre. Loft med adkomst via loftsstige i gang i 1. etasje. Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og forenklet undertak, som gi en kaldtlofskonstruksjon. Det er innvendige vann- og avløpsrør fra byggeår, hovedsakelig utført i kobber og plast. Røropplegget er delvis synlig og delvis skjult i konstruksjoner. Stoppekraner er plassert i underetasje og på vaskerom. Staking kan utføres fra avløp og stakeluker. Avløpslufting er ført til loft.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via enkle klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduskarmer, hovedsakelig i underetasje. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som jevnt over normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggemåte, men med flere bygningsdeler som har avvik og risikoforhold som gir behov for oppfølging. De mest vesentlige forholdene er knyttet til fukt- og ventilasjonsproblematikk på loft, eldre og delvis uverifiserbare våtromsløsninger, samt konstruksjoner og rom under terreng med begrenset ventilering og økt fuktrisiko. Videre er det registrert forhold ved elektrisk anlegg og VVS hvor dokumentasjon og utførelse ikke fullt ut kan verifiseres, samt bygningsdeler som ikke lot seg undersøke tilstrekkelig grunnet snøforhold på befaringstidspunktet. Samlet sett vurderes eiendommen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov til bygningsdeler med høy tilstandsgrad, og kjøper må være forberedt på tiltak for å redusere risiko og sikre tilfredsstillende teknisk standard over tid.

Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

ANNET:

OPPVARMING

- Boligen har elektrisk oppvarming, og luft til luft varmepumpe. Opplyst varmefolie i innredet rom i underetasje.

BRANNTTEKNISK

- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.

- Det er registrert brudd på brannskille mellom garasje og bolig, i overkant av etasjeskille mot loft. Det er mangel av brannør mellom hoveddel og leilighet ved befaring, men eier opplyser å ha satt inn brannør her i etterkant av befaringen.

- Eier opplyser at det er montert brannør mellom leilighet og hovedbolig, og at denne er fuget med brannfugemasse. Utførelsen er opplyst utført som egeninnsats, og dokumentasjon på brannklassifisering eller utførelse er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

- Sarpsborg kommune opplyser via megleropplysninger at det er utført tilsyn på ildsted 24.03.2022, og utført feiing på enheten på samme dato.

- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.

- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiers opplysninger og svart ut spørreskjema, Eiendomsverdi, Propcloud. Tidligere tilstandsrapport. Eier har tilsendt bilder og beskrivelser av utført arbeid.

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

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

1. etasje:

GULV - Fliser på bad og toalettrom, belegget og parkett i øvrige rom. støpt trapp.

VEGGER - Flis bad og toalettrom, malte plater og noe strukturpuss i øvrige rom.

HIMLING - Takessplater i himlinger.

Underetasje:

GULV - Malt betong i bod, deler av bad og vaskerom, noe flis på bad, øvrige deler med laminat.

VEGG - Dels fliser på bad, panel, spileplater, noe pusset betong og malte plater.

HIMLING - Malte plater med gips og takess.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ETASJESKILLE**

Det er støpt gulv mot grunn i underetasje, belagte gulv med flis, laminat og betongkonstruksjoner. Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom underetasje og 1. etasje, belagt med flis og parkett. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom for begge etasjer.

- Det kontrolleres planavvik opptil 7mm på strekker av 2m og opptil 11mm på strekker av kontrollerte rom i underetasje.

- Det kontrolleres planavvik opptil 5mm på strekker av 2m og opptil 10mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.

Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.

TRAPP

Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m. Dagens trapp er en eldre betongtrapp som ikke tilfredsstiller dagens forskrift mot bredde, størrelse inntrinn, og mangler håndløper på begge sider av trappeløp.

UTFØRT ARBEID

Eier/selger har i etterkant av befaring oversendt dokumentasjon i form av tekst og bilder som viser utført arbeid, herunder også arbeid utført etter befaring. Forholdene er ikke kontrollert ved ny befaring av bygningssakkyndig, og opplysningene er basert på det tilsendte materialet fra eier.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**EIER OPPLYSER****UTFØRT ARBEID TIDSROM 2022 til 2026****Hybel / leilighet**

Hybel pusset opp i 2022. Utført med egeninnsats, vennetjenester og autorisert elektriker. Pusset opp stue/kjøkken, gang og soverom. Oppbygning Gulv: 0,20mm dampsperre på betongdekke, 73mm bjelkelag med 10 cm isolasjon, sponplater og laminat. Oppbygning Bindingsverk: Gips, 48x48 isolert, dampsperre, 98mm bindingsverk, asfaltplater og kledning. Oppbygning innvendig vegger: Gips, 48x73, gips. Oppbygning lydvegg mellom hybel og kjellerstue: wallstopaint, 48x98 isolert, 3cm luft, 48x98 isolert, Sponplate (innfesting for kjøkken), gips.

Kjøkken: Rørføring til sluk og vanntilkobling kontrollert av rørlegger (vennetjeneste).

Bad: Satt inn dusjkabinett og byttet innredning. Malte overflater.

Ytterdør og vinduer: Uendret. Det er montert branndør mellom hybel/leilighet og resten av boligen i 2026.

Balkong / terrasse

2024

Forsterket og rettet opp bjelkelag med 48x148. (Egeninnsats)

Rekkverk: 48x98 med spiler og avrundet toppbord. (Egeninnsats)

Kjellerstue

Pusset opp i 2025.

Oppbygning lydvegg mellom hybel og kjellerstue: Wallstopaint, 48x98 isolert, 3cm luft, 48x98 isolert, Sponplate (innfesting for kjøkken), gips x 2. (Egeninnsats) Påforingsvegger: 48x48 med isolasjon, festet med stålvingler til leca. (Egeninnsats). Malt wallstopaint. (Egeninnsats)

Tak: Malt gips x 2 på originalt bjelkelag. (Egeninnsats). Branndør fuget med brannfugemasse inn til hybel. (Egeninnsats) Gulv: 0,20mm dampsperre, isolasjonsplate, varmemefolie, dampsperre laminat. (se utførelse og dokumentasjon fra Storm Elektro Sarpsborg)

Strøm trekt og koblet av (Storm Elektro)

Gang

Gang/trapp: Malte overflater av wallstopaint. (Egeninnsats)

Dør: Ytterdør byttet i 2025, skummet og teipet med isola tyvektein for vindtetting. Foret ut og belistet utvendig og innvendig.

(Egeninnsats). Beslag levert av Blikk1. Sikringskap: Nye automatsikringer i 2025. Dokumentasjon fra Storm Elektro. Vinduer i stue mot gårdsplass

2025

Vinduer montert med adjufix, skummet og teipet med Isola tyvektein for vindtetting. Foret ut utvendig og innvendig. (Egeninnsats).

Beslag levert av Blikk1

Garasje

2023

Forsterket vegg mot gårdsplass og montert garasjeport med elektrisk portåpner. (Egeninnsats)

Det er montert lader for elbil i garasjen. (Se tilhørende dokumentasjon fra Storm Elektro Sarpsborg)

Våtrom

2026

Taket på badet er malt med våtromsmaling.

Elektrisk arbeid

Elektrisk arbeid utført av Storm Elektro med dokumentasjon:

Alt strømrelatert arbeid til utleiedel. Strøm til kjellerstue/kontor med varmemefolie i gulv. Nye automatsikringer i hovedsikring-skap. El-bil lader. Ny kurs til varmepumpe

Elektrisk arbeid utført med vennetjeneste. Tilkobling av mekanisk vifte på baderom og utelys på veranda

UTFØRT ARBEID ETTER BEFARING AV BYGGSAKKYNDIG

Malte overflater tak og vegg i stue, vegger i trappenedgang og soverom. (Egeninnsats).

Ferdigstilt platting med rekkverk. (Egeninnsats).

Ny kurs til varmepumpe levert av (Storm Elektro).

Ferdigstilt veranda med skjørt. (Egeninnsats).

Skrudd til listverk ved ytterdør til leilighet. (Egeninnsats).

Ferdigstilt bod/vaskerom til leiligheten. (Egeninnsats).

Ferdigstilt kjellerstue/kontor med listverk og dører. (Egeninnsats).

Montert branndør mellom leilighet og bolig. (Egeninnsats).

Montert vakuumventil på lufting til kloakk etter avvik på befaring. (Egeninnsats) (kontrollert av rørlegger).

Feielist mot terskel på ytterdør. (Egeninnsats).

Sparklet merker etter gammelt saltutslag i trapp (Utført av maler/vennetjeneste).

Montert trappematter i trapp. (Egeninnsats).

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 6/29 håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	97	24		20
Underetasje	59			
SUM BYGNING	156	24		20
SUM BRA	180			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

1. etasje: - Vindfang, trapperom, gang, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Underetasje: - Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod, grov-vaskerom, innredet rom.

BRA-e:

Garasje og utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,39m og 2,43m i 1. etasje.
 - Takhøyder er kontrollert mellom 2,18m 2,31m
- Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

TBA

- Det er medregnet TBA for terrasse i 1. etasje. Det er snødekte områder for øvrig, og trolig noe opparbeidelse av andre terrasseområder, men vurdert kun med terrasse i 1. etasje, da den er direkte knyttet til boligen.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er opplyst tidligere som en carport, men er lukket og vurderes som en garasje i dag og denne tilstører boliens yttervegg/gavlvegg. Det er yttervegger i bindindsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende dobbelfalset kledning som på bolig. Garsjens gulv er støpt betong. Det er en del løsøret og bil plassert i denne ved befaring. Innvendige vegger er med plater. Gips mot 3 sider og osb-plater mot portside. Takkonstruksjon i tre, som saltak, trolig med samme tekking med betongstein som boligen. Garasjen har leddport som styres med elektronisk portåpner. Det er en enkel balkong/tredør fra garasje og ut mot nedre del og underetasjen til boligen.

Det er gips på vegg mot boligen, men mangel av dette i del over etasjeskille og med det brudd på brannskille mellom garasje og bolig. Det er en helt enkel bod i forlengelsen av garasjen på underetasjesplan. eldre slitt trekonstruksjon med deler av denne med murkonstruksjoner. Pulttak konstruert i tre. Tilfarer gulv med trebord.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

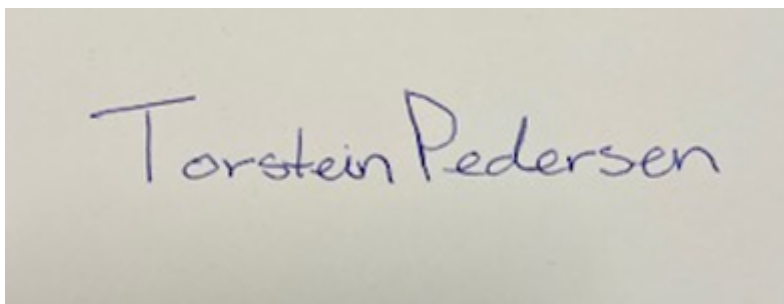
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

23/01/2026



Torstein Pedersen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Boligen er en enebolig i rekke. Grunnmur fremstår som oppført i lettklinkerblokker og enkelte deler med støpt betong, fundamenteringen er ukjent men trolig støpe fundamenter. Det var betydelig snødekke på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset tilgjengelighet og visuell kontroll av grunnmur, terrengforhold og overganger mot bakken. Drenering vurderes å være fra byggeperiode, men ligger i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres. Det er ikke observert skjevheter, setningsskader eller andre forhold ved øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil byggegrunn eller fundamentering utover det som anses normalt for alder og byggemåte.

Merknader: - Drenering antas å være fra byggeår, og høy alder gir økt risiko for redusert funksjon, med fare for fuktbelastning mot grunnmur over tid, og eventuell kontroll eller utskifting bør vurderes ved symptomer eller i forbindelse med terrengarbeider.

- Grunnmur og terrengforhold var i stor grad snødekket og lite tilgjengelig ved befaring, og grunnmur er i tillegg i hovedsak skjult innvendig som følge av påforede konstruksjoner, noe som begrenser kontrollen og medfører risiko for at skjulte feil eller mangler ikke er avdekket, og ny kontroll anbefales når forholdene tillater det.

- Det er registrert noe saltutslag på grunnmur/betongkonstruksjoner der dette er synlig, noe som indikerer fuktopptak i eldre konstruksjoner, og forholdet bør følges opp over tid med tanke på utvikling og behov for tiltak mot drenering og fuktsikring.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Det er to kryperom i boligen underetasje med tilgang fra boligens vaskerom og ett innredet rom. Det er ikke dører, men bare luker i vegg mot disse, som brukes som lagring. Det er på ett av rommene en ventil i grunnmur, ellers er ventileringsgrenset.

Merknader: - Ventileringen i kryperom vurderes som begrenset, med kun én ventil der innvendig del mangler, noe som gir økt risiko for kondens- og fuktproblematikk mellom kald og varm sone, og etablering eller utbedring av ventilerings på innvendig side anbefales.

- Kryperom er konstruksjoner som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning og bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle endringer i fuktforhold over tid.

- Kryperommet er innredet og benyttes til lagring, noe som begrenser muligheten for kontroll av konstruksjoner mot grunnen, herunder eventuell fuktsperre, og sett i sammenheng med boligens alder fra 1975 gir dette økt usikkerhet knyttet til fuktforhold over tid.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det var betydelig snødekke på befaringstidspunktet, og terrengforholdene lot seg derfor ikke kontrollere på en tilstrekkelig måte. Boligen ligger i terreng med planerte uteområder over to nivåer, med 1. etasje og underetasje. Eier opplyser at det er beleggingsstein i gårdsplassen inn mot grunnmur, samt hellebelagt areal foran inngangsparti i underetasjen. Det er observert at takvann føres til drenering i grunnen, men det er ikke kjent hvor dette eventuelt ledes videre.

Merknader: - Terrengforholdene rundt boligen lot seg ikke kontrollere på grunn av snødekke ved befaring, og det er derfor ikke mulig å vurdere fallforhold og avrenning mot grunnmur, noe som medfører usikkerhet rundt overflatevannshåndtering og tilsier behov for oppfølging og kontroll når forholdene tillater det.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Yttervegger over terreng er oppført i isolert bindingsverk, antatt normalt for byggeår med ca. 10 cm isolasjon. Med boligens utforming med underetasje i terreng er deler av ytterveggene utført som grunnmur i lettklinkerblokker, som er pusset utvendig.

Utvendig er fasadene kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Ved visuell inspeksjon fremstår det som at dagens kledning er montert utenpå eldre kledning, der stående kledning er synlig bak eksisterende fasade. Det synes etablert nye sløyfer/lekter utenpå tidligere kledning i forbindelse med omkledningen.

Det er foretatt undersøkelser i bunn av kledning i enkelte tilgjengelige områder, hvor det er påvist asfaltbasert vindsperre. Det er ikke kjent om dette er gjennomgående løsning for hele bygningskroppen. Ved undersøkelse i bunn av kledning er det ikke påvist etablert musesperre. Isolasjonsmengde og full oppbygging av yttervegger kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Det var betydelig snødekke på befaringstidspunktet, og enkelte områder rundt bygningen var snødekket og vanskelig tilgjengelige, noe som har begrenset muligheten for full visuell kontroll.

Merknader: - Det er ikke påvist etablert musebånd ved undersøkelse i bunn av kledning, noe som gir økt risiko for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen, og etablering av musebånd anbefales.

- Det registreres enkelte svekkelser i beslagsløsninger rundt vinduer i underetasjen, noe som kan øke risiko for fuktinntrengning over tid, og forholdet bør følges opp med vedlikehold og utbedring ved behov.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i underetasjen er eldre og antatt fra byggeår (1974). Vinduer i 1. etasje er fra 2008, 2009 og 2025. I stue er det montert to vinduer fra 2025 med 3-lags glass, mens øvrige vinduer i boligen hovedsakelig har 2-lags glass. Vinduene er toppsvingmodeller i malte trekarmen og har funksjon ved åpning og lukking.

Ytterdører er i malte trekarmen. Hoveddør er modell 10x21 fra 2025 og har funksjon ved åpning og lukking.

Ytterdør/balkongdør fra garasje er eldre, uten kjent installasjonsår. Ytterdør i underetasjen er også eldre, uten tidfestet alder. Dørene har funksjon ved åpning og lukking.

Skyvedør i malt trekarm med 2-lags glass, datert 2008, har funksjon ved åpning og lukking.

Garasje ligger vegg i vegg med boligen og har leddport mot utvendig side, uten direkte gjennomgang via ytterdør fra bolig. Denne styres av elektronisk portåpner.

Merknader: - Det er eldre vinduer i underetasjen fra byggeår med 2-lags glass, som har redusert isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer, og det er økt risiko for trekk, varmetap og punktering av isolerglass over tid.

Oppgradering eller utskifting bør påregnes på sikt.

- Tetningslister i de eldre vinduene fremstår harde og delvis uttørket, noe som kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, og utskifting av pakninger anbefales som vedlikeholdstiltak.

- Det registreres slitasje på utvendige karmen, med avflassing og begynnende sprekke-dannelser, samt enkelte svakheter i beslag- og vannbordsløsninger, noe som kan øke risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdene bør følges opp med vedlikehold og utbedring ved behov.

- Dør fra garasje til underetasje fremstår med slitasje og alder, og redusert tetthet kan ikke utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for trekk, varmetap og fuktpåvirkning over tid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon med saltak, oppført med prefabrikkerte takstoler. Ventilering av konstruksjonen via luftespalter i takfot. Normal byggeskikk tilsier sløyfer og lekter under takstein for ventilering over tak, men dette lot seg ikke verifisere grunnet snødekte forhold ved befaring.

Det var betydelig snødekket tak ved befaring, og takkonstruksjonen kunne derfor ikke vurderes fullverdig utvendig.

Innvendig inspeksjon fra loft viser at takkonstruksjonen fremstår hovedsakelig i normal stand sett i forhold til alder, uten tegn til svanker eller svai.

Det er registrert fuktspor på deler av takkonstruksjonen. Forholdet vurderes nærmere under punkt for loft, hvor årsak og konsekvens er behandlet.

Merknader: - Det er registrert fuktspor på deler av takkonstruksjonen, og selv om bærende konstruksjon fremstår normal sett i forhold til alder, gir dette økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Årsak og videre vurdering er behandlet under punkt for loft.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Det opplyses at taktekking er lagt om i 2020. Det er forenklet undertak mot takkonstruksjonen, observert fra loft. Det var betydelig snødekke på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon av undertak, lekter og yttertekking lot seg derfor ikke gjennomføre.

Merknader: - Undertak, lekter og yttertekking lot seg ikke kontrollere på befaringstidspunktet grunnet snødekke. Det anbefales kontroll når forholdene tillater dette, for å avklare utførelse og tilstand.

- I selgers egenerklæring opplyses det : -Ved mye nedbør kan det renne litt vann inn i garasjen fra nordveggen. Forrige eier opplyste at dette trolig kom fra naboen. Observerte tre sprukne taksteiner i pipeområdet på taket. Disse er nå byttet ut med nye. Dette må vurderes som en risikopplysning som vil krever ytterligere undersøkelser og overvåking over tid.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Loft med adkomst via loftsstige i gang i 1. etasje. Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og forenklet undertak. Det er påvist dampsperre ved stikkprøve. Isolasjon i himling er kontrollert til ca. 15 cm, som er normalt for byggetid. Konstruksjonen er ventilert med ventiler i gavler, og spalte for gjennomlufting i takutstikk.

Det er registrert betydelig fukt og kondens på deler av undertak og bærende takkonstruksjon. Ved berøring kan fukt presses ut av treverket. Forholdet vurderes nærmere under merknader.

Merknader: - Det er registrert betydelig fukt og kondens på deler av undertak og bærende takkonstruksjon, med fritt vann mot deler av takkonstruksjon. Avløpslufting er avsluttet på loft, noe som gir kontinuerlig tilførsel av varm og fuktig luft mot undertak og takstoler. Forholdet representerer en pågående fuktbelastning med høy risiko for råteskader i bærende konstruksjoner, og avløpslufting må føres forskriftsmessig over tak for å stanse videre fuktpåvirkning. Eier er opplyst om dette å har ivarsett tiltak med montering av vakumventil på denne.

- Det er svakheter i isolasjon og tetting rundt gjennomføringer av ventilasjon, noe som forsterker kondensproblematikken. Tiltak med tetting av isolasjon rundt kanal må utføres.

- I gavler er det registrert slitasje og skader i vindsperre/veggpapp, som kan gi redusert funksjon og bidra til uønsket luft- og fukttransport.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er tilgang til terrassekonstruksjon med adkomst fra stue og via balkongdør. Tilgangen til inspeksjon var sterkt begrenset på befaringstidspunktet grunnet betydelig snødekke. Terrassen fremstår som en trekonstruksjon med bjelkelag, med bærende søyler/konstruksjon i mur/betong. Rekkverk er utført i trekonstruksjon med liggende spiler og vurderes å ha forskriftsmessig høyde.

På undersiden av konstruksjonen er det montert stålplater, med avrenning til takrenne i front av bærende dragere. Avrenning, innfestinger og overgangsløsninger kunne ikke kontrolleres tilfredsstillende grunnet snøforhold på befaringstidspunktet.

Merknader: - Det registreres overflateslitasje og avskalling i betongoverflater på bærende søyler. Forholdet vurderes som normalt for konstruksjonens alder og eksponering, men omfang og eventuell konstruktiv betydning kunne ikke vurderes nærmere grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.

Risikooopplysning: Tilgang til inspeksjon av terrassekonstruksjonen var sterkt begrenset grunnet snøforhold på befaringsstidspunktet. Eventuelle feil eller mangler knyttet til avrenning, innfestinger, underside og fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes. Ny kontroll anbefales når forholdene tillater det.

- Etter befarings er det mottatt dokumentasjon fra eier/selger i form av bilder og beskrivelse av utførelse av terrasse, med impregnerte bjelkelag, terrassebord og rekkverkskonstruksjon med spiler og avrundet toppbord. Forholdet er ikke kontrollert ved ny befarings av bygningssakkyndig.

TG iu gis da terrassekonstruksjonen ikke lot seg undersøke tilstrekkelig på befaringsstidspunktet grunnet snøforhold. Det er registrert overflateslitasje på betongsøyler, men konstruktiv tilstand, avrenning og innfestinger kunne ikke vurderes. Manglende kontroll medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold, og ny vurdering anbefales når forholdene ligger til rette for full inspeksjon.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet ligger i 1. etasje og er opplyst rehabilitert med overflater fra midten av 1990-tallet. Vegger er flislagt, og himling er utført med takesplater. Det er montert mekanisk avtrekk i himling, samt tilluft via åpning/spalte i dør. Badet har badekar plassert i enden av rommet, og det foregår dusjing/bading i badekar, noe som gir økt fuktbelastning på tilstøtende veggflater. Overflatene fremstår i hovedsak funksjonelle, men med preg av alder og slitasje.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Baderomsinnredning med servant, og 2- greps blandebatteri. Ett overskap.
- Fast badekar trolig oppført med leca/lettklinkerblokker og flislagt på dette i underkant.

Merknader: - Det er registrert slitasje, riss og sår i flisfuger på vegger i mer tilfeldige områder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og utførelse, og kan over tid redusere fugens beskyttende funksjon.

- Det er registrert lokal slitasje og begynnende svelling/skader på baderomsinnredning, noe som ses sammenhengende med plassering og alder. Uten tiltak vil dette kun akkumulere til større skader.

- Det er observert mindre utbedringer i flisfuger som fremstår som ettertetting med fugemasse. Utførelse, produkter og varighet er ukjent.

- Badet fremstår med generelt høy alder, og overflater og innredninger må forventes å ha økt vedlikeholdsbehov og behov for oppgradering over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Under badekar synes belegg, og ikke flislagt her. Fall på gulv er kontrollert ved bruk av krysslaser, og det er målt varierende fallforhold i rommet. Sluk er plassert i gulv ved badekar.

Merknader: - Det er målt utilstrekkelig fall til sluk på deler av gulvet, med enkelte områder med motfall og generelt lavt fall, noe som kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

- Lekkasjevannshåndtering vurderes ikke som tilfredsstillende, da det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel, som medfører risiko for at vann kan ledes ut av våtrommet ved lekkasje.

- Det er registrert sprekker, slitasje og åpninger i flisfuger flere steder på gulvet, vurdert å ha sammenheng med alder, bruk og utførelse, og dette kan redusere fugens beskyttende funksjon og øke risiko for fuktinntrengning over tid.

- Gulvet under badekar er begrenset tilgjengelig for kontroll. Synes belegg i området som vurderes å være eldre, trolig fra byggetid, som medfører risiko for overgått levetid og svekkelser av funksjon.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent/eldre

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt, membran og mansjetter ikke er kontrollerbare, da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Badet er opplyst etablert/reha-biliter fra midten av 1990-tallet. Ved undersøkelse under badekar er det synlig belegg som vurderes å være fra byggeåret, og som antas å fungere som badets tettesjikt under flis mot gulv. Tettesjikt mot vegger er ikke kontrollerbart. Sluket er av plast med slukkappe, som gir begrenset visuell tilgang til overgang mellom sluk og tettesjikt.

FUKTSØK

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Merknader: - Det vurderes at tettesjiktet er eldre enn det som er opplyst om overflater fra midten av 1990-tallet, trolig fra byggeår, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.

- Det er ikke mulig å bekrefte tilfredsstillende mansjetter eller tetting rundt rørgjennomføringer i våtsoner, noe som medfører lokal risiko for fuktinntrengning ved lekkasje eller langvarig fuktbelastning.
- Sluket er innkasset under badekar, og tilgangen til visuell kontroll av overgang mellom sluk og tettesjikt er begrenset, noe som øker risikoen for skjulte lekkasjer.
- Tettesjikt med belegg under flis vurderes å ha overskredet forventet teknisk levetid, og dette gir økt risiko for svikt og er bakgrunn for tilstandsgrad og anbefaling om rehabilitering.

7.2 Bad underetasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er tilgang til ett eldre bad i fra soverom i underetasje. Det er overflater med panel på vegger, og med flislagt nisje for dusjsone. Det er naturlig avtrekk i rommet via eldre avtrekk i himling, og montert nyere ventil på yttervegg. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør. Himlingen fremstår hel og funksjonell. Overflater vegger fremstår eldre og med slitasje til dette som ses under merknader.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dusjkabinett.
- Gulvstående toalett.
- Baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil overskap.

Merknader: - Vegger i våtsone er utført med malt panel som ikke er fuktbestandig, noe som gir økt risiko for fuktopptak og skjulte fuktskader i konstruksjonen, og overflater anbefales oppgradert til godkjent våtromsløsning.

- Det er registrert slitasje og riss i flisfuger i dusjsonen, noe som kan medføre vanninntrengning bak fliser og skade på underliggende konstruksjoner, og fuger anbefales utbedret eller løsningen fornyet.
- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk, noe som fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette kan resultere i fuktskader på andre bygningsdeler. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft forbli i rommet, noe som kan medføre skade på øvrige konstruksjoner.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet er utført som støpt betonggulv med malt overflate. Det er støpt oppkant ved dør og ved dusjsone i rommet. I dusjsonen er det flislagt gulv. Fall på gulv er kontrollert ved bruk av krysslaser.

Merknader: - Det er ikke dokumentert eller påvist tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, og løsningen er vanskelig å kontrollere fullt ut grunnet dusjkabinett og støpt oppkant, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktskader, og gulv og sluk anbefales kontrollert og utbedret.

- Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ikke ivarettatt, da det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel, noe som medfører risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje, og tiltak bør vurderes.

- Det er slitasje og ujevnheter i flislagt del av gulvet, noe som kan gi redusert funksjon og økt risiko for skader i overflaten, og videre bruk bør følges opp med vedlikehold og eventuell fornyelse.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres oppmerksom på at tekking, membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.

Opplyst membran fra midten av 90-tallet, men ikke mulig å verifisere alder eller selve tekkingen ved undersøkelse. Gulvkonstruksjonen er utført som støpt dekke med malt overflate utenfor dusjsonen, som er en vanlig eldre utførelse, men som ikke utgjør et membranbasert tettesjikt slik det benyttes i moderne våtrom. Eventuelt tettesjikt under flis er ikke kontrollerbart. Sluket er i plast med slukkappe, under kabinett. Ved utførelse ikke mulig å kontrollere overgang mellom eventuelt tettesjikt og slukløsning, eller verifiere eventuelt tettesjikt. Det er begrenset tilgang til sluket med kabinett over, og forhøyning med dusjnisje inn til denne delen.

FUKTSØK

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Merknader: - Gulvkonstruksjonen fremstår med malt betong som overflate, hvilket er en eldre utførelse og ikke et membranbasert tettesjikt, noe som gir usikkerhet rundt vanntetthet og økt risiko for fuktskader, og våtrommet bør vurderes oppgradert til moderne løsning.

- Våtrommet er av eldre dato, og alder i kombinasjon med manglende dokumentasjon på membranløsning gir økt risiko for svekket funksjon over tid, og videre bruk bør følges opp med særlig aktsomhet.

- Sluk er plassert under dusjkabinett og sluket har en utførelse som ikke viser overgang mellom eventuelt tettesjikt og sluk, noe som gir usikkerhet rundt tetthet i en kritisk sone, og nærmere kontroll anbefales ved eventuell rehabilitering.

- Det er ikke synlig tettesjikt eller mansjetter ved rørgjennomføringer i våtsoner, noe som gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, og løsningen anbefales vurdert og oppgradert ved eventuell rehabilitering.

7.3 Vaskerom underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom i underetasje med grov, tidstypisk eldre utførelse. Rommet har naturlig avtrekk og tilluft via åpning mot tilstøtende rom. Veggene er utført med panel og delvis pusset grunnmur. Himlingen har malte treplater.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Bereder

- Vaskemaskin og tørketrommel.

- Heltre benkeplate.

Merknader: - Det er slitasje på panel på vegger, noe som er i tråd med alder og bruk, men som gir behov for vedlikehold og oppfølging over tid.

- Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som kan gi begrenset fjerning av fuktig luft ved bruk, og dette kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjoner, og forbedret ventilasjon bør vurderes.
- Panel på vegger går ned mot gulv i våtsone og er ikke fuktbestandig, noe som kan gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid ved søl eller lekkasje, og overflatene bør følges opp med vedlikehold og hensiktsmessig bruk.
- Rommet fremstår med generelt eldre oppbygging og standard, og utførelsen tilfredsstillende ikke dagens krav til vaskerom.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet er utført som støpt betonggulv av eldre dato med malt overflate. Det er etablert fall mot sluk i rommet, og det er oppkant mot terskel, som er i tråd med eldre prinsipper for lekkasjevannshåndtering. Overflaten fremstår med slitasje og avskalling flere steder, noe som påvirker gulvets tetthet og funksjon. Utførelsen vurderes ut fra alder, bruk og synlige forhold.

Merknader: - Gulvet er utført med støpt dekke av eldre dato og har betydelig slitasje og avskalling i overflaten, noe som gjør at gulvet ikke kan anses som tett, og lekkasjevannshåndtering etter dagens forståelse er derfor ikke ivarettatt, selv om det er oppkant mot terskel.

- Slitasje og avskalling i gulvoverflaten, noe som er i tråd med alder og bruk, men som gir behov for vedlikehold og oppfølging over tid.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke etablert membranbasert tettesjikt i moderne forstand. Gulvkonstruksjonen fremstår som støpt dekke med malt overflate, som er en vanlig eldre utførelse. Sluk er i plast med slukrist, plassert i gulv. Utførelsen gir begrenset mulighet for kontroll av overgang mellom sluk og eventuelt underliggende tettesjikt. Rørgjennomføringer er synlige i rommet, og tetting rundt gjennomføringer lar seg ikke verifisere. Det er utført fuktundersøkelse med borehull i tilstøtende konstruksjon uten indikasjon på fukt ved kontrolltidspunktet.

FUKTSØK

Det er utført fuktkontroll med pigger i konstruksjonen ved åpning i konstruksjon ved døråpning. Det er kun utpåliggende vannrør i rommet, og rommet grenser til bad og kryperom. Det er vurdert som ikke hensiktsmessig å bore ytterligere 73 mm hull.

Merknader: - Det er ikke påvist eller dokumentert membranbasert tettesjikt i gulvkonstruksjonen, og malt betong kan ikke anses som et tett og varig tettesjikt etter dagens krav, noe som gir usikkerhet rundt konstruksjonens vann-tetthet.

- Rørgjennomføringer i våtsone har ikke synlig tetting eller mansjetter, og det kan ikke verifiseres at gjennomføringene er tilstrekkelig tettet, noe som gir risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller søl.

Våtrommet er av eldre dato, og samlet sett gir alder, utførelse og manglende dokumentasjon økt usikkerhet for funksjon og levetid.

- Slukløsningen er av eldre type uten tilknyttet membranbasert tettesjikt, og det er dermed ikke etablert tett overgang i sluksonen, som er en kritisk detalj med økt risiko for lekkasje.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1. etasje

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.

I kjøkkenområdet er det belegg på gulv, kjøkkenplater mellom benkeskap, og takesplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i sporfrest utførelse. Over og underskap. Laminert benkeplate. Det er montert lekkasjestopper i skap under kum. Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp. Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dobbel kum i stål, med ett-greps blandebatteri.
- Oppvaskmaskin.
- Kokeapp.
- Kjøleskap med isbitdispenser.
- Stekeovn og mikrobølgeovn.

VENTILATOR

- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.

Merknader: - Det er registrert mindre kosmetiske skader i benkeplate. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning, men benkeplaten kan være utsatt for svelling ved fuktpåvirkning.

- Det er registrert noe knirk i gulvet, som vurderes å være tilsvarende øvrige rom i boligen og ikke relatert til fukt eller skader.

8.2 Kjøkken underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken underetasje

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.

I kjøkkenområdet i underetasjen er det laminat på gulv, laminert plate på vegg mellom benkeskap, og øvrige vegger med malte plater. Malte trefiberplater i himlingen.

Kjøkkeninnredning i 1- speil utførelse. Over og underskap. Laminert benkeplate. Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp. Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Keramisk kum med ett greps blandebatteri.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.

VENTILATOR

- Det er omløpsluft via kullfilterventilator. Det er ikke avtrekk ut av boligen.

Merknader: - Ventilasjonen er løst med omluft via kullfilterventilator uten avtrekk ut av boligen, noe som gir begrenset fjerning av fukt, matos og forurensning, og det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri for forbedret ventilasjonsfunksjon.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Boligen ligger i skrånende terreng, hvor deler av bygningen ligger helt eller delvis under terreng. Kryperom og deler av vaskerom ligger under terreng, samt ett innredet rom tilstøtende kryperom. Kryperommet er delvis innredet som oppholdsrom med panel på overflater. Innredet rom har plater på vegger og malt, slett himling, utført av nåværende eier. Det er påforede konstruksjoner mot grunnmur. Overflater fremstår i hovedsak hele og funksjonelle. Vaskerom og kryperom er for øvrig beskrevet i egne punkter.

Merknader: - Det er registrert at det har vært montert dampsperre i påforet konstruksjon mot mur, noe som ikke anbefales og kan føre til innestengt fukt i konstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at det fortsatt finnes rester eller lignende løsninger som bør følges opp over tid.

- Innredet rom har begrenset ventilering, med kun én ventil i kryperom og én ventil i vaskerom, noe som kan gi redusert luftutskifting og økt fuktrisiko i rom under terreng.

- Påforet konstruksjon under terreng er en kjent risikokonstruksjon som bør overvåkes. Løsningen er avhengig av fungerende fuktsikring, og innvendig påforing kan gjøre det vanskelig å oppdage svekkelser i konstruksjonen på et tidlig tidspunkt.

- Rom som ligger under terreng betraktes alltid som en risikokonstruksjon, ettersom de er avhengige av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmuren. Det er viktig å overvåke denne bygningsdelen regelmessig.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er støpt gulv mot grunn i underetasje. Gulv i innredet rom er belagt med laminatgulv. Konstruksjoner og er lukket og ikke kontrollerbar oppbygging. Overflater av innredet rom fremstår i normal stand, uten at det registreres tegn til setninger eller knirk i gulvet.

Merknader: - Gulvet er støpt mot grunn fra byggeår og har lukket oppbygning som ikke lar seg kontrollere, og det er usikkert om det er etablert isolasjon og fuktsikring mot grunn slik som er vanlig for byggeperioden, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid og tilsier behov for oppfølging.

- Eier opplyser at det er benyttet fuktsperre under laminatgulv ved innredning, men dette endrer ikke forholdene i den underliggende konstruksjonen.

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 ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

FUKTSØK

Det er boret hull på ca. 73 mm fra innsiden i kryperom mot påforet konstruksjon. Ved fuktundersøkelse ble det ikke registrert utslag på fuktmåleinstrument, men målingen vurderes som noe usikker grunnet konstruksjonens oppbygning og begrenset tilgang for målepigger. Det er registrert bruk av dampsperre i konstruksjonen, noe som ikke anbefales i påforede konstruksjoner mot grunnmur.

VARIG OPPHOLDSROM

Det er ett innredet rom, som ikke er godkjent varig oppholdsrom. Andre rom vurderes ikke å være i rom under terreng med utforming av bolig med underetasje.

Merknader: - Fuktmåling er utført ved boring i påforet konstruksjon mot grunnmur uten påvist forhøyet fuktverdi, men målingen er beheftet med usikkerhet grunnet konstruksjonens oppbygning og begrenset måletilgang, og skjult fukt kan derfor ikke utelukkes.

- Det er registrert bruk av dampsperre i påforet konstruksjon mot grunnmur, noe som ikke anbefales og kan føre til innestengt fukt i konstruksjonen, og dette gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

- Ventileringen vurderes som begrenset for rom under terreng, noe som kan redusere uttørring og øke risikoen for fuktrelaterte skader.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er innvendige vann- og avløpsrør fra byggeår, hovedsakelig utført i kobber og plast. Rørapplegget er delvis synlig og delvis skjult i konstruksjoner. Stoppekraner er plassert i underetasje og på vaskerom. Staking kan utføres fra avløp og stakeluker. Avløpslufting er ført til loft. Anlegget er visuelt kontrollert på tilgjengelige steder på befaringstidspunktet. Ved enkel test vurderes normalt vanntrykk og avrenninger.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader: - Avløpsluftingen er stoppet på loft og vurderes ikke tilfredsstillende, da dette fører til lukt og kondens på loft. Eier er informert og har montert vakuumventil, noe som kan bedre situasjonen, men permanent løsning bør være ført avløpslufting over tak.

- Eier opplyser at det etter befaring er montert vakuumventil på avløpslufting, og det er oversendt bilder av utførelsen. Forholdet er ikke kontrollert ved ny befaring av bygningssakkyndig.
- Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Kobberrør i lukkede konstruksjoner vurderes å være av eldre dato, noe som gir risiko for skjulte lekkasjer og krevende utbedring ved skade; det anbefales å kartlegge rørføringer og vurdere utskifting i forbindelse med framtidig oppgradering.
- Innvendige avløp fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av rørarbeider ved oppgraderinger, og kvalitet og omfang kan derfor ikke verifiseres.
- Samling av rør i rom uten sluk i mellom leilighet og hoveddel i underetasje gir økt risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje, og lekkasjesikring bør etableres.
- Løs del til stoppekran, bør utbedres og fastmonteres.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder står i vaskerom. Det er sluk i rommet, men gulvet er utført i malt betong uten synlig tettesjikt. Bereder er fra produsent Høiax og har et volum på ca. 200 liter, datert 2006.

Merknader: - Bereder er plassert i rom med sluk, men gulvet er utført uten dokumentert tettesjikt, noe som gir økt risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje.
- Bereder er datert 2006 og har nådd en alder hvor risiko for funksjonssvikt og lekkasje øker, og utskifting bør påregnes.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen. Anlegget er visuelt kontrollert på tilgjengelige steder på befaringstidspunktet. Videre funksjon eller teknisk tilstand er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse. Opplyst at det skal utføres service på denne snarlig. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid 12-15år.

Merknader: - Det har ikke latt seg gjøre å påvise installasjonsår eller dato for varmepumpen. Dette gir usikkerhet knyttet til alder og restlevetid. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
- Eier opplyser at det skal utføres service på anlegg i nær fremtid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via enkle klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduskarmer, hovedsakelig i underetasje. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er begrenset med ventiler på fasade i 1. etasje, og tilluft er ikke etablert i alle oppholdsrom.

Merknader: - Det er begrenset tilluft i boligen, med enkelte oppholdsrom uten tilluftsventil, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og inneklimate relaterte problemer.
- Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu, da det ikke er ventiler/tilluft i alle oppholdsrom. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.
- Det er kommentert under punkter for bad i u.etg og vaskerom at det ikke er mekanisk avtrekk som alltid anbefales. det er med i vurderinger og tilstandsgrad på sine egne punkter.

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 2013

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent / byggetid

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i sikringsskap i underetasje oppgradert 2022.

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 varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i trappegang og i underetasje. Sikringsskap har automatiske sikringer. Kursfortegnelse i skap og det er registrert overspenningsvern.

SAMSVARSERKLÆRING/ER

Eier har samlet samsvarserklæringer i boligen boligmappe. Disse har beskrivelser som følger:

- Elektroarbeider. Storm Elektro As, datert 23.08.2022.
- Montering av Zaptec Go lader i garasje. Lader er levert av kunde. Storm Elektro As, datert 01.12.2022.
- Elektroarbeider i forbindelse med og opprette egen måler i hybel kjeller. Storm Elektro As, datert 04.01.2023
- Elektroarbeider i kjellerstue. Bytte av innmat i sikringskap. Varmefolie i kjellerstue. Storm Elektro As, datert 05.03.2025.
- Feilsøking på Daikin vp. Service samme slengen. Tilkopling til varmepumpe. Storm Elektro As, datert 07.01.2026.

Det er ikke videre kjent for undertegnede om det er utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke er med i disse samsvarserklæringene.

EIER OPPLYSER:

Etter jeg overtok eiendommen har det vært oppgraderinger på anlegget.

Det finnes 2 sikringsskap med hver sin måler. Skapet i kjelleren tilhører utleiedelen og ble oppgradert i 2022 med tilhørende dokumentasjon fra STORM ELEKTRO SARPSBORG

Skapet i 1 etg har blitt delvis oppgradert og kontrollert av det samme firmaet. Det har blitt montert automatsikringer, lade-mulighet for elbil og strøm til "kjellerstue".

Storm elektro Fredrikstad holder nå på med installasjon av ny kurs til varmepumpe.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):

Det har vært kontroll i 2013, men denne saken er parkert (ikke bekreftet rettet).

Merknader: - Det er registrert lokale forhold ved deler av det elektriske anlegget som fremstår uferdig eller mangelfullt utført, herunder enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet, noe som kan gi økt risiko for mekanisk skade og behov for etterarbeid.

- Nåværende eier har fremlagt samsvarserklæringer for arbeider som er utført i eiertiden. Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæringer for eventuelle arbeider som kan være utført av tidligere eiere, og det er ikke kjent for undertegnede om det er utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke er dekket av fremlagte samsvarserklæringer.

- Det foreligger ikke full oversikt eller bekreftelse fra registrert elektroinstallatør på at alt arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring, og det kan derfor ikke bekreftes at hele anlegget er utført i samsvar med gjeldende regelverk.

- Eier opplyser at deler av det elektriske arbeidet er utført som vennetjeneste. Det gjøres oppmerksom på at arbeid på det faste elektriske anlegget skal utføres av elektrofagkyndig personell, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette arbeidet, noe som gir usikkerhet knyttet til dokumentasjon og etterprøvbarehet.

- El-anlegget er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet og vurdert kapasitet, og vurderingen er begrenset til takstmannens kompetanseområde. På bakgrunn av registrerte lokale mangler og begrenset dokumentasjon for deler av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for nærmere vurdering av utførelse, sikkerhet og samsvar med gjeldende regelverk.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for arbeidets art Nybygg med bygningens art Boligbygg, datert 05.09.1975.
- Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tomannsbolig til enebolig datert 19.04.2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne bruksendringen, og saken synes dermed ikke formelt avsluttet hos kommunen.

ROM/ENDRINGER

Det er fremvist tegninger datert 05.12.1974. Det er avvik fra disse mot dagens bruk listet opp under.

1. etasje: Det er fjernet ett soverom og gjort det til en del av stuen. Dette er ikke vurdert søknadspliktig, da det er endring fra hoveddel til hoveddel.

Underetasje: Området tegnet bod, matbod og klær er i dag innredet rom. Rommet som i dag er innredet tilfredsstillende ikke krav til varig oppholdsrom, men bruk av rommet som stue vil være en søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det opplyses at deler av underetasjen er innredet og benyttes til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon på at underetasjen er godkjent som egen boenhet. Det er innvendig forbindelse mellom etasjene, og bruken vurderes derfor som utleie av del av egen boenhet. Endret bruk til selvstendig boenhet vil være søknadspliktig.

TRAPPER/RØMNING

- Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m. Dagens trapp er en eldre betongtrapp som ikke tilfredsstillende dagens forskrift mot bredde, størrelse inntrinn, og mangler håndløper på begge sider av trappeløp.

Boligen har godkjente rømningsveier i begge etasjers hoveddel. Rommene tilknyttet hoveddel i underetasje er ikke godkjente varige oppholdsrom.

EGENERKLÆRING

Det er mottatt selgers egenerklæring etter befart bolig. Denne er gjennomgått.

OMRÅDE

Det opplyses vi Sarpsborg kommune at eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Løsmassetype bart fjell.

Hensynssone: KPHensynsonenavnH220 Veg. KPStøy Gul sone iht. T-1442

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Drenering antas å være fra byggeår, og høy alder gir økt risiko for redusert funksjon, med fare for fuktbelastning mot grunnmur over tid, og eventuell kontroll eller utskifting bør vurderes ved symptomer eller i forbindelse med terengarbeider. - Grunnmur og terrengforhold var i stor grad snødekket og lite tilgjengelig ved befaring, og grunnmur er i tillegg i hovedsak skjult innvendig som følge av påforede konstruksjoner, noe som begrenser kontrollen og medfører risiko for at skjulte feil eller mangler ikke er avdekket, og ny kontroll anbefales når forholdene tillater det. - Det er registrert noe saltutslag på grunnmur/betongkonstruksjoner der dette er synlig, noe som indikerer fuktopptak i eldre konstruksjoner, og forholdet bør følges opp over tid med tanke på utvikling og behov for tiltak mot drenering og fuktsikring. TG 2 gis på grunn av antatt eldre drenering, begrenset kontrollmulighet og registrerte indikasjoner på fuktpåvirkning i grunnmur, som samlet gir økt risiko og behov for oppfølging.
1.2	Krypekjeller
	- Ventileringen i kryperom vurderes som begrenset, med kun én ventil der innvendig del mangler, noe som gir økt risiko for kondens- og fuktproblematikk mellom kald og varm sone, og etablering eller utbedring av ventilering på innvendig side anbefales. - Kryperom er konstruksjoner som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning og bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle endringer i fuktforhold over tid. - Kryperommet er innredet og benyttes til lagring, noe som begrenser muligheten for kontroll av konstruksjoner mot grunnen, herunder eventuell fuktsperre, og sett i sammenheng med boligens alder fra 1975 gir dette økt usikkerhet knyttet til fuktforhold over tid. TG 2 gis på grunn av begrenset ventilering i kryperom og manglende kontrollmulighet av konstruksjoner mot grunnen som følge av innredning og bruk til lagring, sett i sammenheng med boligens alder fra 1975, noe som samlet gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold over tid og tilsier behov for jevnlig tilsyn og oppfølging.
2.1	Yttervegger
	- Det er ikke påvist etablert musebånd ved undersøkelse i bunn av kledning, noe som gir økt risiko for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen, og etablering av musebånd anbefales. - Det registreres enkelte svekkelser i beslagsløsninger rundt vinduer i underetasjen, noe som kan øke risiko for fuktinntrengning over tid, og forholdet bør følges opp med vedlikehold og utbedring ved behov. TG 2 gis på grunn av manglende påvist musebånd i bunn av kledning og registrerte svekkelser i beslagsløsninger rundt vinduer i underetasjen, noe som gir økt risiko for skadedyr- og fuktpåvirkning over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Det er eldre vinduer i underetasjen fra byggeår med 2-lags glass, som har redusert isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer, og det er økt risiko for trekk, varmetap og punktering av isolerglass over tid. Oppgradering eller utskifting bør påregnes på sikt. - Tetningslister i de eldre vinduene fremstår harde og delvis uttørket, noe som kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, og utskifting av pakninger anbefales som vedlikeholdstiltak. - Det registreres slitasje på utvendige karmer, med avflassing og begynnende sprekkdannelser, samt enkelte svakheter i beslag- og vannbordsløsninger, noe som kan øke risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdene bør følges opp med vedlikehold og utbedring ved behov. - Dør fra garasje til underetasje fremstår med slitasje og alder, og redusert tetthet kan ikke utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for trekk, varmetap og fuktpåvirkning over tid. TG 2 gis på grunn av enkelte eldre vinduer i underetasjen med redusert isoleringsevne og slitasje på karmer og tetninger, samt registrerte svakheter i enkelte beslag- og vannbordsløsninger, som samlet gir økt risiko for trekk, varmetap og fuktpåvirkning over tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Det er registrert fuktspor på deler av takkonstruksjonen, og selv om bærende konstruksjon fremstår normal sett i forhold til alder, gir dette økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Årsak og videre vurdering er behandlet under punkt for loft. TG 2 gis på grunn av registrerte fuktspor på deler av takkonstruksjonen, kombinert med begrenset utvendig kontroll som følge av snødekte forhold, selv om bærende konstruksjon ellers fremstår i normal stand sett i forhold til alder.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

	- Det er registrert slitasje, riss og sår i flisfuger på vegger i mer tilfeldige områder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og utførelse, og kan over tid redusere fugens beskyttende funksjon. - Det er registrert lokal slitasje og begynnende svelling/skader på baderomsinnredning, noe som ses sammenhengende med plassering og alder. Uten tiltak vil dette kun akkumulere til større skader. - Det er observert mindre utbedringer i flisfuger som fremstår som ettertetting med fugemasse. Utførelse, produkter og varighet er ukjent. - Badet fremstår med generelt høy alder, og overflater og innredninger må forventes å ha økt vedlikeholdsbehov og behov for oppgradering over tid. TG 2 gis på grunn av registrert slitasje, riss og sår i flisfuger på vegger, lokal slitasje og begynnende skader på baderomsinnredning, samt badets generelle alder, som samlet gir økt risiko for videre slitasje og redusert funksjon over tid.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv - Det er målt utilstrekkelig fall til sluk på deler av gulvet, med enkelte områder med motfall og generelt lavt fall, noe som kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. - Lekkasjevannshåndtering vurderes ikke som tilfredsstillende, da det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel, som medfører risiko for at vann kan ledes ut av våtrommet ved lekkasje. - Det er registrert sprekker, slitasje og åpninger i flisfuger flere steder på gulvet, vurdert å ha sammenheng med alder, bruk og utførelse, og dette kan redusere fugens beskyttende funksjon og øke risiko for fuktinntrengning over tid. - Gulvet under badekar er begrenset tilgjengelig for kontroll. Synes belegg i området som vurderes å være eldre, trolig fra byggetid, som medfører risiko for overgått levetid og svekkelser av funksjon. TG 2 gis på grunn av utilstrekkelig fall til sluk, mangelfull lekkasjevannshåndtering ved terskel, registrert slitasje og sprekker i flisfuger, samt begrenset kontroll av gulvkonstruksjon under badekar, som samlet gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.
7.3.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling - Det er slitasje på panel på vegger, noe som er i tråd med alder og bruk, men som gir behov for vedlikehold og oppfølging over tid. - Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som kan gi begrenset fjerning av fuktig luft ved bruk, og dette kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjoner, og forbedret ventilasjon bør vurderes. - Panel på vegger går ned mot gulv i våtsone og er ikke fuktbestandig, noe som kan gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid ved søl eller lekkasje, og overflatene bør følges opp med vedlikehold og hensiktsmessig bruk. - Rommet fremstår med generelt eldre oppbygging og standard, og utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til vaskerom. TG 2 gis på grunn av slitasje på overflater, begrenset ventilasjonsløsning og generelt eldre standard på rommet, som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.
7.3.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv - Gulvet er utført med støpt dekke av eldre dato og har betydelig slitasje og avskalling i overflaten, noe som gjør at gulvet ikke kan anses som tett, og lekkasjevannshåndtering etter dagens forståelse er derfor ikke ivaretatt, selv om det er oppkant mot terskel. - Slitasje og avskalling i gulvoverflaten, noe som er i tråd med alder og bruk, men som gir behov for vedlikehold og oppfølging over tid. TG 2 gis på grunn av slitasje og svekket funksjon i gulvoverflaten, som medfører at lekkasjevannshåndtering etter dagens forståelse ikke er tilstrekkelig ivaretatt, til tross for oppkant mot terskel
8.2	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje - Ventilasjonen er løst med omluft via kullfilterventilator uten avtrekk ut av boligen, noe som gir begrenset fjerning av fukt, matos og forurensning, og det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri for forbedret ventilasjonsfunksjon. TG 2 gis på grunn av at kjøkkenet kun har omluftsventilator med kullfilter og mangler avtrekk til det fri, noe som gir redusert ventilasjonsfunksjon sammenlignet med dagens anbefalinger.
9.1.1	Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater

	- Det er registrert at det har vært montert dampsperre i påforet konstruksjon mot mur, noe som ikke anbefales og kan føre til innestengt fukt i konstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at det fortsatt finnes rester eller lignende løsninger som bør følges opp over tid. - Innredet rom har begrenset ventilering, med kun én ventil i kryperom og én ventil i vaskerom, noe som kan gi redusert luftutskifting og økt fuktrisiko i rom under terreng. - Påforet konstruksjon under terreng er en kjent risikokonstruksjon som bør overvåkes. Løsningen er avhengig av fungerende fuktsikring, og innvendig påføring kan gjøre det vanskelig å oppdage svekkelser i konstruksjonen på et tidlig tidspunkt. - Rom som ligger under terreng betraktes alltid som en risikokonstruksjon, ettersom de er avhengige av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmuren. Det er viktig å overvåke denne bygningsdelen regelmessig. TG 2 gis på grunn av påforede konstruksjoner mot grunnmur i rom under terreng, begrenset ventilering og usikkerhet knyttet til tidligere utførelse, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging over tid.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	- Gulvet er støpt mot grunn fra byggeår og har lukket oppbygning som ikke lar seg kontrollere, og det er usikkert om det er etablert isolasjon og fuktsikring mot grunn slik som er vanlig for byggeperioden, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid og tilsier behov for oppfølging. - Eier opplyser at det er benyttet fuktsperre under laminatgulv ved innredning, men dette endrer ikke forholdene i den underliggende konstruksjonen. TG 2 gis på grunn av støpt gulv mot grunn fra byggeår, lukket og ikke kontrollerbar oppbygning samt usikkerhet knyttet til isolasjon og fuktsperre mot grunn, som gir økt fuktrisiko over tid.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	- Fuktmåling er utført ved boring i påforet konstruksjon mot grunnmur uten påvist forhøyet fuktverdi, men målingen er beheftet med usikkerhet grunnet konstruksjonens oppbygning og begrenset måletilgang, og skjult fukt kan derfor ikke utelukkes. - Det er registrert bruk av dampsperre i påforet konstruksjon mot grunnmur, noe som ikke anbefales og kan føre til innestengt fukt i konstruksjonen, og dette gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid. - Ventileringen vurderes som begrenset for rom under terreng, noe som kan redusere uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader. TG 2 gis på grunn av usikkerhet knyttet til fuktforhold i påforede konstruksjoner mot grunnmur, bruk av dampsperre samt begrenset ventilering, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Avløpslufteringen er stoppet på loft og vurderes ikke tilfredsstillende, da dette fører til lukt og kondens på loft. Eier er informert og har montert vakuumentil, noe som kan bedre situasjonen, men permanent løsning bør være ført avløpsluftering over tak. - Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Kobberrør i lukkede konstruksjoner vurderes å være av eldre dato, noe som gir risiko for skjulte lekkasjer og krevende utbedring ved skade; det anbefales å kartlegge rørføringer og vurdere utskifting i forbindelse med framtidig oppgradering. - Innvendige avløp fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av rørarbeider ved oppgraderinger, og kvalitet og omfang kan derfor ikke verifiseres. - Samling av rør i rom uten sluk i mellom leilighet og hoveddel i underetasje gir økt risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje, og lekkasjesikring bør etableres. - Løs del til stoppekran, bør utbedres og fastmonteres. TG 2 gis på grunn av avløpsluftering som ikke er ført over tak, eldre vann- og avløpsrør med deler i lukkede konstruksjoner, manglende dokumentasjon på rørarbeider samt manglende lekkasjesikring i rom uten sluk, som samlet gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Bereder er plassert i rom med sluk, men gulvet er utført uten dokumentert tettesjikt, noe som gir økt risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. - Bereder er datert 2006 og har nådd en alder hvor risiko for funksjonssvikt og lekkasje øker, og utskifting bør påregnes. TG 2 gis på grunn av bereder med høy alder samt plassering på gulv uten dokumentert tettesjikt, som samlet gir økt risiko for lekkasje og følgeskader over tid.
10.4	Varmesentraler

	- Det har ikke latt seg gjøre å påvise installasjonsår eller dato for varmepumpen. Dette gir usikkerhet knyttet til alder og restlevetid. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. - Eier opplyser at det skal utføres service på anlegg i nær fremtid. TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på installasjonsår og servicehistorikk for varmepumpen, som gir usikkerhet knyttet til alder, restlevetid og fremtidig funksjon.
10.5	Ventilasjon
	- Det er begrenset tilluft i boligen, med enkelte oppholdsrom uten tilluftsentil, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og inneklime-relaterte problemer. - Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu, da det ikke er ventiler/tilluft i alle oppholdsrom. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. - Det er kommentert under punkter for bad i u.etg og vaskerom at det ikke er mekanisk avtrekk som alltid anbefales. det er med i vurderinger og tilstandsgrad på sine egne punkter. TG 2 gis på grunn av begrenset tilluft og manglende ventilering i deler av boligen, noe som kan medføre redusert inneklime og behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) - Det er registrert betydelig fukt og kondens på deler av undertak og bærende takkonstruksjon, med fritt vann mot deler av takkonstruksjon. Avløpsluftung er avsluttet på loft, noe som gir kontinuerlig tilførsel av varm og fuktig luft mot undertak og takstoler. Forholdet representerer en pågående fuktbelastning med høy risiko for råteskader i bærende konstruksjoner, og avløpsluftung må føres forskriftsmessig over tak for å stanse videre fuktpåvirkning. Eier er opplyst om dette å har ivarsett tiltak med montering av vakumventil på denne. - Det er svakheter i isolasjon og tetting rundt gjennomføringer av ventilasjon, noe som forsterker kondensproblematikken. Tiltak med tetting av isolasjon rundt kanal må utføres. - I gavler er det registrert slitasje og skader i vindsperre/veggpapp, som kan gi redusert funksjon og bidra til uønsket luft- og fukttransport. TG 3 gis på grunn av påvist aktiv fukt og kondens med fritt vann i bærende takkonstruksjon, som følge av at avløpsluftung er avsluttet på loft og ikke ført over tak. Forholdet gir kontinuerlig fuktbelastning og høy risiko for råteskader i bærende konstruksjoner, og utbedring med forskriftsmessig føring av avløpsluftung over tak samt tetting rundt gjennomføringer må gjennomføres som strakstiltak. Øvrige forhold er vurdert som TG2-punkter. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk - Det vurderes at tettesjiktet er eldre enn det som er opplyst om overflater fra midten av 1990-tallet, trolig fra byggeår, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. - Det er ikke mulig å bekrefte tilfredsstillende mansjetter eller tetting rundt rørgjennomføringer i våtsoner, noe som medfører lokal risiko for fuktinntrengning ved lekkasje eller langvarig fuktbelastning. - Sluket er innkasset under badekar, og tilgangen til visuell kontroll av overgang mellom sluk og tettesjikt er begrenset, noe som øker risikoen for skjulte lekkasjer. - Tettesjikt med beleg under flis vurderes å ha overskredet forventet teknisk levetid, og dette gir økt risiko for svikt og er bakgrunn for tilstandsgrad og anbefaling om rehabilitering. TG 3 gis på grunn av eldre og delvis skjult tettesjikt med beleg under flis, begrenset kontrollmulighet av sluk og mansjetter, samt overskredet forventet levetid, noe som samlet gir høy risiko for skjulte fuktskader og behov for rehabilitering. Estimert pris for rehabilitering av våtrommet. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling - Vegger i våtsone er utført med malt panel som ikke er fuktbestandig, noe som gir økt risiko for fuktopptak og skjulte fuktskader i konstruksjonen, og overflater anbefales oppgradert til godkjent våtromsløsning. - Det er registrert slitasje og riss i flisfuger i dusjonen, noe som kan medføre vanninntrengning bak fliser og skade på underliggende konstruksjoner, og fuger anbefales utbedret eller løsningen fornyet. - Våtrommet mangler mekanisk avtrekk, noe som fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette kan resultere i fuktskader på andre bygningsdeler. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft forbli i rommet, noe som kan medføre skade på øvrige konstruksjoner. TG 3 gis på grunn av ikke-fuktbestandige overflater i våtsone, slitasje og riss i flisfuger i dusjonen samt manglende mekanisk ventilasjon, som samlet gir høy risiko for fuktskader. Estimert pris setter på siste punkt til badet, samlet for våtrommet.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv - Det er ikke dokumentert eller påvist tilfredsstillende fall til sluk i dusjonen, og løsningen er vanskelig å kontrollere fullt ut grunnet dusjkabinett og støpt oppkant, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktskader, og gulv og sluk anbefales kontrollert og utbedret. - Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ikke ivaretatt, da det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel, noe som medfører risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje, og tiltak bør vurderes. - Det er slitasje og ujevnheter i flislagt del av gulvet, noe som kan gi redusert funksjon og økt risiko for skader i overflaten, og videre bruk bør følges opp med vedlikehold og eventuell fornyelse. TG 3 gis på grunn av manglende tilfredsstillende fall til sluk og mangelfull lekkasjevannshåndtering, som samlet gir høy risiko for fuktskader.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

	- Gulvkonstruksjonen fremstår med malt betong som overflate, hvilket er en eldre utførelse og ikke et membranbasert tettesjikt, noe som gir usikkerhet rundt vanntetthet og økt risiko for fuktskader, og våtrommet bør vurderes oppgradert til moderne løsning. - Våtrommet er av eldre dato, og alder i kombinasjon med manglende dokumentasjon på membranløsning gir økt risiko for svekket funksjon over tid, og videre bruk bør følges opp med særlig aktsomhet. - Sluk er plassert under dusjkabinett og sluket har en utførelse som ikke viser overgang mellom eventuelt tettesjikt og sluk, noe som gir usikkerhet rundt tetthet i en kritisk sone, og nærmere kontroll anbefales ved eventuell rehabilitering. - Det er ikke synlig tettesjikt eller mansjetter ved rørgjennomføringer i våtsoner, noe som gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, og løsningen anbefales vurdert og oppgradert ved eventuell rehabilitering. TG 3 gis på grunn av manglende verifiserbart tettesjikt, høy alder på våtromsløsningen og begrenset kontroll av kritiske detaljer, som samlet gir høy risiko for fuktskader. Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av hele våtrommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ikke påvist eller dokumentert membranbasert tettesjikt i gulvkonstruksjonen, og malt betong kan ikke anses som et tett og varig tettesjikt etter dagens krav, noe som gir usikkerhet rundt konstruksjonens vann-tetthet. - Rørgjennomføringer i våtsone har ikke synlig tetting eller mansjetter, og det kan ikke verifiseres at gjennomføringene er tilstrekkelig tettet, noe som gir risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller søl. Våtrommet er av eldre dato, og samlet sett gir alder, utførelse og manglende dokumentasjon økt usikkerhet for funksjon og levetid. - Slukløsningen er av eldre type uten tilknyttet membranbasert tettesjikt, og det er dermed ikke etablert tett overgang i sluksonen, som er en kritisk detalj med økt risiko for lekkasje. TG 3 gis på grunn av manglende membranbasert tettesjikt, usikker tetthet i sluksonen og ved rørgjennomføringer i våtsone, som samlet gir økt risiko for lekkasje og fuktskader. Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av våtrommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.