



Enebolig med utleiedel
 Stølsmarka 19
 5911 Alversund



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 09/10/2024

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:137, Bnr: 298
Hjemmelshaver:	Raymond Hagen
Tomt:	1479 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1973
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Boligeier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om boligen.
Oppdragsgiver:	Raymond Hagen
Tilstede under befaringen:	Raymond Hagen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde, flere boder og parkeringsløsning.

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Saltak med betongtakstein. Murt underetasje av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard. Boligeier har gjort en del ufagmessig arbeid på overflater selv.

Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1973 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig med utleiedel.

Oppvarming: Varmekabler på bad, WC, entre i hoveddel, samt stue/kjøkken og bad i utleieleiligheten. Varmepumpe i stue. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert. Boligeier informerer om at varmekabler på WC og varmpumpe i stue er defekt.

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

Gulv: Badene og entre i hoveddel har flislagte gulv, resterende rom har parkett- og laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte veggpanel, trepanel og tapet.

Tak: Tak ess plater og malt trepanel.

Etasjeskille:

Underetasje: små/normale skjevheter

Hovedetasje: Målt større avvik enn +-15mm.

Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier informerer om at garasje er bygget om til deler av utleieleilighet.

Boligeier informerer om at badene ble pusset opp for ca 20 år siden. Ikke framvist dokumentasjon.

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
1 etasje	100			50	100	
Underetasje hoveddel	37				37	
Underetasje utleie	83			38	79	4
Eksterne boder		11				
SUM BYGNING	220	11		88	216	4
SUM BRA	244					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus/bod		13				13
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA	13					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje utleieleilighet:

Entre/gang: 13,5m²

Stue/kjøkken: 27,3m²

Soverom 1: 8,1m²

Omkledningsrom: 5m²

Bod: 1m²

Kontor: 4,1m²

Teknisk rom med tørketrommel: 2,6m²

Bad: 4,1m²

Hoveddel underetasje:

Entre: 14,7m²

Soverom 1: 12,6m²

Vaskerom: 5m²

WC: 2,2m²

1.etasje:

trappehus/gang: 9m²

Stue: 40,3m²

Kjøkken: 11,9m²

Bad: 3,8m²

Soverom 2: 17,5m²

Soverom 3: 9,1m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht målereglene NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Bod 1: 7,4m²

Bod 2: 4m²

Uthus/bod 3: 13,2m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

Tak over inngangsdør til utleiedel: Mangler beslag og lufting mot kledning. Ukjent alder. Takrenne, skvettplast og nedløp av plast.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

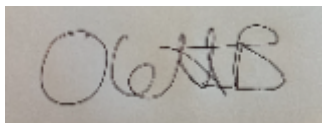
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i byggfaget.

09/10/2024



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktmerker med forhøyede fuktverdier flere steder på gulv i utleiedelen. Forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Må sees i sammenheng med punkt " Rom under Terreng".

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering antas å være fra byggeåret.

Merknader: - Ingen knotteplast

- Målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i rom under terreng.

TG 2 1.4 Støttemurer

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støttemur på bakside av hus med betong og naturstein

Merknader: Større skjevheter på støttemur på baksiden av huset

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger utført som isolert bindingsverk av tre , stående bordkledning, murt underetasje av betong.

Merknader: - Lite malt i bunn av kledning som kan forkorte levetiden til kledningen.

- Råte i kledningen flere steder
- Mangler musebånd
- sprekker i grunnmur
- Basert på byggeår må det påregnes at yttervegger har redusert isoleringsevne.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2- lags isolerglass, med og uten ventiler. Vinduer er blitt byttet i senere år på ulike tidspunkt. Vinduer er fra blant annet fra byggeår, 2013 og 2015.

Ytterdør av tre fra 2002.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Merknader: Vinduer som er byttet har normal slitasje og fungerer greit i forhold til alder.

Terrassedør henger i terskel.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

- Begrenset tetting rundt gjennomføringer i tak. Anbefalt boligeier å kontakte utførende firma og be om dokumentasjon.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

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.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Boligeier informerer om at duk, lekter, snøfanger og takstein er byttet i september, 2024.

- Skorstein av leca, dekket med ny metallhette utvendig
- Nye takhetter/lufting
- Snøfanger på begge sider av tak

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader: Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligeier informerer om at renner, nedløp og beslag er byttet i september, 2024.

Takrenner og nedløp i lakkert stål

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak av prefabrikerte w-takstoler med trepanel.

Isolert mot beboelse.

Merknader: - Funnet fuktskjold i nærhet til pipe, men ingen forhøyede fuktverdier

- Funnet fuktskjold på trepanel med forhøyede fuktverdier.

- Kalkutslag på skorstein

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Flytende terrasse over utleieleilighet
 Beiset møre royal terrassebord med liggende panel på rekkverk.

Balkong med betongdekke utenfor kjøkken.

Merknader: - Rekkverkshøyde på terrasse målt 86cm.
 - Rekkverkshøyde på altan målt 90cm. Dette er lavere enn dagens forskrift på 100cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

7. Piper og ildsteder

TG iu 7.1 Piper og ildsteder

Frittstående Aduro peisovn i stue. Glassplate dekker ikke 40cm ut fra peis. Feieluke i utleiedel og på loft. Mangler glassplate på gulv i utleiedel.

Merknader: Boligeier informerer at Aduro peisovn er ca. 10år.

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller i antatt trebjelkelag.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Vegger: Malt trepanel og panelplater
 Tak: Trepanel og takessplater.

Merknader: Ingen ventil i vegg på bad, utover luftespalte i åpningsvindu.
 Forhøyede fuktverdier på gulv på omkleddingsrom og i bunnsvill på kontor.

Merk at innvendig utlekting av grunnmur generelt regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fukttransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot avvik i området.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Parkett- og laminatgulv i forskjellige rom.

Merknader: Fuktmerker med forhøyede fuktverdier i gulv i forskjellige rom.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegg mot grunn er oppført med våtromsplater mot antatt betongvegg, lektet inn med 5cm lekt og deretter panelplater. Boret hull i omkleddingsrom ved fukt i gulvet og på kontor.

Merknader: - På kontor var det forhøyede fuktverdier

- Kun luftespalte i vindu på bad i utleieleilighet
- Denne typen oppbygging er i dag ikke en anbefalt utførelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 21,5%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Helsfliset bad med taklist mot panel i tak: servant med skap, lys over speil, vindu, vegghengt toalett, skap og dusjkabinett. Utenpåliggende vannrør til dusjkabinett.

Merknader: Silikonfuger sprekker opp.

- Lekker litt vann fra sistene.
- Betjeningsplaten på toalett er skadet.

- Skruehull i vegg under vask som ikke er tettet.
- Trehjørnelister på kassen til vegghengt toalett.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke 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.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Helfliset gulv.

- Merknader:** - Begrenset mulighet til kontroll av fall til sluk da den er under dusjkabinett.
- Badet har veldig flatt/svakt fall mot sluk.
- Sprekk i silkonfuge

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med synlig membran.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at membran er overgått sin forventede levetid.
Boret hull i vegg i trapperom, mot dusjkabinett. På befaringsdagen ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid og at membranen er i slutten av sin forventede levetid.

10.2 Vaskerom

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med delvis gulvbelegg og baderomsplater på vegg.
Inneholder VVB, vaskemaskin og frys.

Merknader: Synlig våtromsplater under baderomsplater.

Sluk ligger 35mm over betonggulv

Vaskerommets totalvurdering er at det er uferdig.

Det er synlig mellomrom mellom veggplater og hjørnelist

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Delvis gulvbelegg og synlig betong på gulv.

Merknader: Sluk ligger 35mm over betonggulv

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen tettesjikt utover eldre og delvis gulvbelegg.

Merknader: Ikke boret hull da vaskerommet må utbedres/oppusses.

10.3 Bad utleieleilighet

TG 2 10.3.1 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, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Helsfliset bad med taklist mot trepanel i tak: servant med skap, lys over speil, vindu, vegghengt toalett, vaskemaskin og dusjkabinett. Utenpåliggende vannrør til dusjkabinett.

Merknader: - Vindu med trelister i våtsone
 - Skade på servantskap
 - Sprekker i silkonfuge
 - Sprekk i fliser ved rørgjennomføringer under vask

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Helfliset gulv

Merknader: - Begrenset mulighet til kontroll av fall til sluk da sluken er under dusjkabinett.
 - Badet har veldig flatt/svakt fall mot sluk.
 - Sprekk i silkonfuge

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. ukjent årstall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at membran er overgått sin forventede levetid. Ikke boret hull grunnet dusjkabinett på grunn av at veggene i våtsonen er yttervegg og betongvegg mot huseier/hoveddel og fordi det er utenpåliggende vannrør.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid og at membranen er i slutten av sin forventede levetid.

11. Kjøkken

11.1 1.etasje

TG 2 11.1 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. ukjent årstall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er 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.

Kjøkken inneholder:

Malte profilerte fronter, laminat benkeplate, ventilator, kjøleskap, oppvaskemaskin, vask med blandebatteri, integrert platetopp og ovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert

Merknader: Boligeier informerer at kjøkken er fra 2005, ny benkeplate og fliser på vegg i 2016.

- Sprekk i silikonfuge mot vegg ved vask
- Svelling i skjøter på laminatgulv
- Fuge rundt vask er delvis vekke, synlig laminat med noe svelling.

11.2 Utleieleilighet

TG 2 11.2 Utleieleilighet

Vanninstallasjonen er fra ca. ukjent årstall

Det er 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.

Ikea kjøkken med slette fronter. Steikeovn, vask, oppvaskemaskin, kjøleskap og integrert ventilator. Waterguard under vask.

Merknader: - Store skjevheter på fronter

- Tyder på ufaglært montering av kjøkken
- Varmtvannsbereder i hjørne under benkeplate. Oppvaskemaskin og dekkside må demonteres for tilkomst.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Øvrige rom

Merknader: Småskader på vegger og gulv som vurderes som normal bruksslitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 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 ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligeier informerer om at det ble lagt rør-i-rør i 2014.

Merknader: - Vann fra fordelerskap ledes ut på gulv på vaskerom, men sluk er over 35mm fra betonggulv.
 - Ikke inspeksjonsmulighet eller spalte til innebygget sisterner på bad i 1.etasje og underetasje
 - lekkasjevann fra fordelerskap i utleiedel leder ikke til sluk

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

- Varmtvannsbereder fra 2011 på ca 200 liter installert på vaskerom
- Varmtvannsbereder fra 2011 på 117 liter installert på kjøkken i utleiedel,

Merknader: - Over halvparten av levetiden er nådd
 - Oppvaskemaskin og kjøkkenskapvegg må demonteres for å inspisere VVB i utleiedel.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. ukjent alder

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmepumpe med innedel i trapperom

Merknader: Boligeier informerer om at varmepumpe er defekt.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Naturlig ventilasjon i hele boligen med mekanisk ventilasjon på kjøkken.

Merknader: Ikke mekanisk ventilasjon på bad eller toalettrom

TG 2 13.6 Toalettrom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Helfliset WC i underetasje inneholder: toalett, servant med skap og speilskap

Merknader: - Svikt i vedheft ved elastisk fuge
 - Sprekk og mangel av fuger
 - Sprekk i flis ved toalett
 - Bom i fliser

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Innredet uthus/bod som er ufagmessig utført. Innredet som oppbevaringsrom/treningsrom.

Merknader: Uthus/bod: Funnet fuktmerker i innredet uthus/bod. Boligeier informerer om at han har etter befaringsdagen fjernet innvendige veggplater, dampsperre og isolasjon. Boligeier har vasket svertesopp med klorin og holder på å tørke opp fukten. Det er sannsynlig at svertesopp er forekommet grunnet dobbel dampsperre, samt for lite lufting mellom gulv og grunn.

Boligeier informerer om at det er skjøteledning fra utleiedel til uthus/bod som tilførsel av strøm. Dette er ikke anbefalt.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1973

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2012-2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligeier informerer om at det elektriske anlegget ble oppgradert fra 2012 til 2013 og i 2024.

Merknader: På generelt grunnlag og at det er trukket skjøteledning fra utleiedel til uthus/bod anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Mellomrom mellom spiler på rekkverk i trapp og mellom trinn tilfredsstillende ikke dagens krav. Mangler håndløper

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Byggemeldte tegninger datert 07.06.1972 fremvist av megler.

Underetasjen: Det er gjort endringer på størrelsen av bad, bod er innredet som kontor og alkove er gjort om til større kjøkken i utleiedel. I underetasjen til hoveddelen er boder slått sammen til soverom, WC og vaskerom. Inngangsdør er i flyttet og satt inn vindu. Garasje er gjort om til del av utleiedelen med soverom, gang, bod og omkleddingsrom.

1. etasje: Slått sammen to soverom til ett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser mot grunn for å kartlegge årsaken til forhøyede fuktverdier. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre.
	Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.
	Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå
1.3	Drenering
	Ytterligere undersøkelser må påregnes. Tiltak kan ikke utelukkes
1.4	Støttemurer
	Anbefaler ytterligere undersøkelser for å kontrollere at skjevhetene ikke blir større over tid
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	- Anbefaler utskiftning av skadet panel og godt vedlikehold av utsatte steder. - Anbefaler montering av musebånd eller mus- og rotteborste. - Etterisolering bør vurderes for økt energieffektivitet - Kontroll og utbedring av sprekker i grunnmur
	På stående trekledning er endeveden/undersiden mer utsatt for fukt. Jevnlig behandling av undersiden må utføres for å unngå råteskader i bordene.
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen, hjørnebord og utvendig belistning. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene.
5.1	Innvendig Loft

	Boligeier informerer at det regnet litt mens taket ble byttet. Det kan være sannsynlig at avdekket fukt kan være fra taket ble oppgradert, men det er ikke noen måte man kan bekrefte dette på befaringdagen. Anbefaler å kontrollere/kartlegge årsaken til fukten.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 satt på grunn av lekter er satt direkte på Sanafil/tettesjikt og rekkverkshøyde. Lektene vil da være fuktig/våt store deler av tiden og sjansen for råte økes betraktelig.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader. Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
10.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svikt i vedheft ved elastisk fuge, skruehull i flis som ikke er tett, ikke dokumentasjon, vindu i våtsone og det lekker vann fra sistene i toalettet. Anbefaler kontroll/utbedring av rørlegger. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
10.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svikt i vedheft ved elastisk fuge og ikke tilfredsstillende fall til sluk. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
10.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt, lite tilgjengelig sluk, ingen dokumentasjon og derav økt risiko for lekkasjer. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
10.3.1	Bad utleieleilighet Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svikt i vedheft ved elastisk fuge, sprekk i flis, skade på servantskap, vindu i våtsone i uegnet materiale. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
10.3.2	Bad utleieleilighet Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svikt i vedheft ved elastisk fuge og ikke tilfredsstillende fall til sluk. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
10.3.3	Bad utleieleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt, lite tilgjengelig sluk, ingen dokumentasjon og derav økt risiko for lekkasjer. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
11.1	1.etasje 1.etasje
	Utbedringer bør påregnes. For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes større utbedringer/oppussing.
11.2	Utleieleilighet Utleieleilighet
	Justeringer bør påregnes
12.1	Andre rom
	Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i totalvurdering: alder, ingen spalte, lekkasjevann fra fordelerskap i utleiedel leder ikke til sluk, vann fra sistene i toalett, ingen inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon på innebygget sistene. Anbefaler kontroll/utbedring av rørlegger.
13.2	Varmtvannsbereder
	Plassering av VVB på vaskerom er ikke tilfredsstillende grunnet sluk er over betonggulv. Plassering av VVB i utleiedel er ikke tilfredsstillende på grunn av dårlig tilkomst.
13.5	Ventilasjon
	Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
13.6	Toalettrom
	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svikt i vedheft ved elastisk fuge, skader på overflater, ikke framvist dokumentasjon. - For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
14.1	Garasje – uthus
	Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er sannsynlig at infisert bindingsverk må byttes. Etter befaring er det montert to ventiler for bedre ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
	Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.
	Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på grunn av ikke anbefalt oppbygging av vegg mot grunn samt funn av unormale fuktverdier. Årsaken til unormale verdier må kartlegges og om det skyldes kondens grunnet feil oppbygging av konstruksjonen, svikt i drenering eller ikke tilfredsstillende håndtering av overflatevann.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Våtrommet må utbedres/oppgraderes før det tas i bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Våtrommet må utbedres/oppgraderes før det tas i bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet må utbedres/oppgraderes før det tas i bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.4	Varmesentraler
	Varmepumpe må byttes/kontrolleres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-