

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller
Nordagutuvegen 411
3820 Nordagutu



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 13.02.2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:109, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Margit Valen
Tomt:	1147,3 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1939
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.02.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var vinter på befaringsdagen og snødekket yttertak som begrenser muligheten for inspeksjon av taktekking. Taktekking bør etterses når snøen har smeltet.
Oppdragsgiver:	Svein Arne Åsen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Nordagutuvegen på Nordagutu i Midt-Telemark kommune. Ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse av eneboliger. Tomten er skrånende, opparbeidet med noe belegningsstein på oppstillingsplass, hage og plen. Ligger noe støyutsatt til fra FV 3340.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1. etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1. etg og 2.etg Konstruksjon av reisverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekktet med dobbeltkrummet betongstein. Overbygget inngangsparti ved hoveddør. Takkkonstruksjonen har kaldt loft. Overbygget inngangsparti ved hoveddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller, opprinnelig bygget i 1939. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt innvendig, men påkostninger til videre vedlikehold/renovering må påberegnes, slik som blant annet fullføre drenering, ytterkledning, våtrom, kjøkkeninnredning mm. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Boligen har ingen velfungerende våtrom, kun ett rom under trapp med wc og dusjarmatur. Boligen har kjeller, men ingen rom under terreng for varig opphold, det er konstatert fuktig miljø i kjeller som ikke har ventiler i yttervegger, det er rim, is og frost på betongvegger i kjeller og det er påvist påbegynnende råte på bunnsviller mot grunnmur og fuktig stubbeloft i kjeller. Boligen har usikker drenering og uisolerte betongvegger utvendig. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,07 m til 2,19 m.

-Bod 1 har malt stubbeloft i tak, malte betongvegger, betonggulv mot grunn. Plasstøpt pipe med sotluke. Dør til det fri. Umerket hovedstoppekran. Trykktank med bryter. Røykvarsler. 190 L varmtvannsbereder fra 2015 med stive rør og fast el-tilkobling. Åpne uisolerte vannrør av kobber. Synlige avløpsrør.

-Bod 2 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Synlig avløpsrør av PVC med stakeluke. Synlige uisolerte vannrør av kobber.

-Bod 3 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv.

Listverk: Ingen listverk. Innerdører: En eldre plassbygget innerdør av panelbord. Generelt: Kjeller med overflater fra byggeår. Røffe overflater. Ingen lufteventiler i yttervegger. Ingen lufteventiler i vindu. Noe riss og sprekkdannelser i plasstøpt betongvegg. Røffe og skjeve betonggulv. Tynt betonggulv mot grunn på ca 30 mm tykkelse. Fuktutslag og fuktgjennomslag på betongvegger fra grunn på betonggulv. Det lukter kjeller. Det er mye fukt og råtedannelser på bunnsvill og stubbeloft, mest markert i ytterhjørne på bod 3. Generelt målt fukt i stubbeloft fra 19-52%. Det kondenserer innvendig på vinduer som fryser til is på innsiden av vinduer. Det er rim på innsiden av betongvegger, mest markert i innerhjørner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,39 m.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, flis på påstøpt gulv med varmekabel. Røykvarsler i tak, brannslukningsapparat. Tett, malt svingtrapp til 2.etg.

-Bad/WC har malt panel i tak og malt tapet i tak som ligger under svingtrapp. Plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppkant. 50 mm oppkant ved dørterskel. Sluk i gulv i nedsenket del ved dusjarmatur. Ventil i yttervegg. Panelovn. Gulvmontert WC. Dusjarmatur på vegg. Enkel vask med speil, lys og kontakt. Åpne rørføringer, vann og avløp ført ned i gulv inne i dusjnische. Vannrør til dusj ligger åpent på vegg ført ned i gulv ved siden av dusj. Ingen luftet dørterskel. Ingen avtrekksvifte.

-Kjøkken har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Pusset og malt plasstøpt pipe og brannmur. Eldre vedovn som står på kobberplate. Ventil i yttervegg. Panelovn. Vannkran på vegg.

-Stuedel 1 har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, parkett på gulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn. Ventil i yttervegg. Røykvarsler. Varmepumpe fra 2025. Åpent til stuedel 2.

-Stuedel 2 har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, parkett på gulv. Pusset og malt pipe og brannmur. Vedovn med glass som står på stålplate. Åpent til stuedel 1.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og profilerte taklister. Profilerte gerikter. Profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Innerdører: Nyere hvite fabrikkmalte, lette MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Ingen luftet dørterskel til bad. Eldre dørkarm inn til bad. Skyvedør mellom kjøkken og stuedel 1. Innerdører må påberegnes justering. Skyvedør sitter fast. Generelt: Eldre og nyere overflater. Bruksmerker. Hakk og flekker etter oppheng på vegger. Eldre himling som har sig på midten. Tydelige svanker og heng i eldre himling. Riss og sprekker i brannmur. Slitt gulvbelegg på kjøkken med flekker og noe pløser. Muselort på kjøkken. Ingen håndløper på innvendig trapp. Avstand mellom rekkverksspiler på trapp på 150 mm. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Planavvik og svanker må påberegnes. Det er målt planavvik over hele rom på ca +/- 20 mm. Ingen ventiler i vindu. Ingen ventil i yttervegg på stuedel 2. Ingen ventil i gang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,27 m til 2,29 m i flat himling.

-Gang har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, malt tregulv. Tett malt svingtrapp til 1.etg. Røykvarsler. Loftsluke. Brannslukningsapparat.

-Soverom 1 har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, malt tregulv. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall. Luke til knekott. Pusset og malt brannmur uten vedovn.

-Soverom 2 har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn. Hovedsikringsskap. Garderobeskap. Åpning til større knekott.

Listverk: Malt listverk. Eldre listverk og nyere listverk. Profilerte taklister. Profilerte gerikter og glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Solide eldre dører. Justering må påberegnes. Noe løse klinker. Åpning mellom soverom 1 og soverom 2. Ingen dør inn til større knekott. Generelt: Eldre normalt vedlikeholdte overflater. Eldre tregulv med bruksmerker, hakk og slitasjer. Maling flasser. Det er hull i gulv etter eldre avløp i soverom 2. Riss og sprekker i brannmur. Noe heng i eldre himling. Mye sprekkdannelser i gulv på større knekott. De to andre knekottene har nylig fått lagt spongulv. Ingen ventiler i yttervegger, og ingen ventiler i kott. Ingen ventiler i vinduer. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår. Skjevheter og knirk må påberegnes. Målt planavvik på +/- 30 mm i hele rommets bredde. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller, opprinnelig bygget i 1939. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

- Takstein og montert pipeledning, 2010.
- Byttet ut 3 dører innvendig 1. etg, 2015.
- Byttet vinduer i 1. og 2.etg, 2017.
- Drenert/grunnmursplast rundt boligen, 2020.
- Oppgradert entré med nytt bjelkelag i etasjeskiller mot kjeller, samt lagt varmekabel og flis på gulv, 2020.
- Satt opp terrasse, 2020.
- Byttet vinduer i kjeller, 2020.
- Byttet hoveddør, 2020.
- Boret ny brønn, 2023.
- Varmepumpe i stue 1.etg, 2024.
- Wc, 2025.
- Oppgradert el-anlegg til automatsikringer, samt byttet noen stikkontakter.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 480 000,-	
- Fradrag:	2 692 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	788 000,-	788 000,-

Tomteverdi:	400 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 000 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	800 000,- (80%)
------------	-----------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 8 000,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	44	0	0
1.etg	52	0	0	10
2.etg	29	0	0	0
SUM BYGNING	81	44	0	10
SUM BRA	125			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: 3 stk bodar.

1.etg: Gang, bad/WC (under trapp), kjøkken, stuedel 1, stuedel 2.

2.etg: Gang, 2 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Ingen fremlagte tegninger av boligen fra byggeår. Det er etablert ett "bad/wc" under trappen i 1. etg som tidligere har vært kjellernedgang, kjeller er kun tilgjengelig fra utsiden. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Bad/wc som er etablert under trapp i 1. etg, er ikke komplett bygget som våtrom og himlingen er innkledd trappeløp til 2. etg. Rom under trappen er opprinnelig nedgang til kjeller. Boligen har pr definisjon ingen fungerende våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertak. Manglende ventilasjon/ventiler i kjeller. Kondens og isdannelser på betongvegger i kjeller. Råte på bunnsvill og stubbeloft i kjeller. Det har vært lekkasje fra WC under trapp ned i kjeller. Tomten ligger i rød og gul støysone fra FV 3340 og gul støysone fra Bane Nors jernbanenett.

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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

24/02/2026



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Terrasse fundamentert på stedlig grunn av pilar

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Uisolert plasstøpt betonggrunnmur. Gjennomslag av fukt, is og rim innvendig på betongvegger i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Grunnmurplast er ikke avsluttet med topplst. Noe riss og sprekker i grunnmur. Frostspreng på utvendig plasstøpt trapp til kjeller. Noe frostspreng og avskalling på plasstøpt trapp ved hoveddør og noe sig i denne fundamenteringen. Det dannes is langs grunnmuren etter kondens fra varmepumpens utedel, kondensvann bør ledes vekk fra grunnmur.

Årsak: Uisolert betong mot terreng gir naturlig fukttransport gjennom konstruksjonen. Manglende topplst kan føre til at vann ledes bak grunnmurplast. Frostspreng skyldes fukt i betong som fryser. Sig i trapp kan skyldes setninger i underliggende masser.

Risiko: Vedvarende fukt kan gi videre rissutvikling og nedbrytning av betong. Manglende avslutning av grunnmurplast kan øke fuktbelastningen. Frostspreng kan forverres over tid. Videre setninger kan påvirke trappens stabilitet.

Konsekvens: Økt nedbrytning kan medføre behov for reparasjon av grunnmur og trapper. Fukt i grunnmur kan påvirke kjellermiljø.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det foreligger opplysninger om delvis drenering i 2020. Det er synlig grunnmurplast. Dreneringsløsning i stedlig grunn.

Merknader: Udokumentert dreneringsløsning fra 2020. Drenering i stedlig grunn. Boligen har ingen rom i kjeller for varig opphold. Det er fuktig i grunn i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i kjeller som tyder på fukttransport i grunnmur. Komplette drenering kan være utfordrende grunnet støpt inngangsparti og utvendig trapp til kjeller. Grunnmurplast er uferdig avsluttet uten innpusset topplst. Det dannes is langs grunnmuren etter kondens fra varmepumpens utedel, kondensvann bør ledes vekk fra grunnmur.

Årsak: Fukttransport gjennom betong kan forekomme selv ved etablert drenering. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan dreneringen er utført.

Risiko: Uferdig avslutning av grunnmurplast kan føre til at vann ledes bak platen. Vedvarende fuktbelastning kan føre til økt fuktinnhold i grunnmur.

Konsekvens: Fukt i grunnmur kan over tid gi økt nedbrytning av betong og påvirke kjellermiljø. Eventuelle utbedringer kan bli mer kostnadskrevenne dersom tilkomst er begrenset.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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.

Konstruksjon av reisverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler.

Merknader: Konstruksjon av reisverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Etterslep på utvendig vedlikehold. Sprekkdannelse og påbegynnende råde på ytterkledning og gesimskasser. Overflatebehandling flasser. Værbitte vindskibord. Råde i topp på vindskibord. Ingen synlig lufting ved raft til takkonstruksjon. Det er registrert råde på bunnsvill ned mot grunnmur, synlig inne i kjeller.

Årsak: Reisverkskonstruksjoner fra 1939 er normalt oppført uten luftet kledning slik det er vanlig i dag. Manglende lufting og naturlig aldring gir økt fuktbelastning på treverk. Flasset overflatebehandling reduserer beskyttelsen mot nedbør. Råde i bunnsvill kan skyldes langvarig fuktpåvirkning fra grunnmur.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre råteutvikling i kledning, gesimser og bunnsvill. Manglende lufting ved raft kan øke fuktbelastning i takkonstruksjon. Større skjulte skader kan forekomme. Fuktutsatt i overgang yttervegg/grunnmur.

Konsekvens: Videre nedbrytning av bærende og værutsatte trekonstruksjoner kan medføre behov for utskifting av bygningsdeler. Råde i bunnsvill har en kostnad å utbedre.

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjeller: Hvite fabrikkmalte tophengslet kjellervinduer innsatt i mur i 2020.

1. og 2. etg: Hvite fabrikkmalte sidehengslet vinduer med inndelt sprosser fra 2010.

Hvit fabrikkmalt hoveddør med glass fra 2020. Hvit fabrikkmalt kjellerdør fra 2010. Rømningsstige fra ett soverom i 2. etg.

Merknader: Noe værbitte utvendige vindusomramminger. Noe avskalling og flass på overflatebehandling innvendig. Kjellervinduer er plassert ytterst i grunnmur og er fuktutsatt. Kondens og isdannelse innvendig på kjellervinduer grunnet manglet ventilasjon/ventiler i kjeller. Vinduer innsatt på soverom i 2. etg har ikke store nok lysåpninger til rømningsvei. Normale bruksmerker på ytterdør og kjellerdør. Kjellerdør er fuktutsatt fra både utsiden og innsiden i kjellerrom. Noe justering av ytterdører må påberegnes.

Årsak: Værpåvirkning og aldring gir slitasje på utvendige omramminger. Manglende ventilasjon i kjeller kan føre til opphopning av fuktig luft og kondens på kalde vindusflater.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råteskader i vindusomramming og karm. Manglende tilfredsstillende rømningsvindu kan redusere personsikkerhet ved brann.

Konsekvens: Fuktskader kan medføre behov for utskifting av vindusdeler og omramming. Begrenset rømningsmulighet kan ha betydning for sikker bruk av rom som soverom.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbelkrummet betongstein. Overbygget inngangsparti ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Overbygget inngangsparti ved hoveddør. Ingen snøfangere på yttertak. Teglpipeline fra byggeår, med lettklinker fra taktro over yttertak, nær møne med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Svai og svanker på takflate, takflater er ikke rettet ved taktekking i 2010. Det er overbygget inngangsparti ved hoveddør med slakere takvinkel inn mot hovedtak som er vedlikeholdspunkt i overgang. Det er ikke synlig lufting for takkonstruksjonen i raft og gesimser. Se også pkt 5.1

Årsak: Eldre takkonstruksjoner fra 1939 er normalt oppført uten lufting slik det er vanlig i dag. Svai og svanker kan skyldes naturlige bevegelser og aldring i trekonstruksjonen over tid. Overganger mellom takflater er generelt mer utsatt for vannbelastning.

Risiko: Manglende lufting kan gi økt fuktbelastning i takkonstruksjonen. Overgang mellom takflater kan være utsatt for lekkasje. Manglende snøfangere kan medføre ras av snø og is og utsette personer for potensiell skade.

Konsekvens: Snøras kan medføre skade på personer eller bygningsdeler.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1939

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1939, teknet med dobbelkrummet betongstein fra 2010. Hvite sløyfer, lekter og underlagspapp fra 2010.

Merknader: Yttertaket var delvis snødekket på befaringsdagen slik at taktekking sløyfer, lekter og underlagspapp ikke er befart og bør sjekkes til våren når snøen smelter. Taktro fra byggeår. Taktekking fra 2010, takflater er ikke rettet opp ved renovering av taktekkingen. Taktro er inspisert fra loft. Det er ikke taktro og taktekking rundt pipe, kun pipebeslag som kan kondensere. Det er værbitte vindski og israft og fuktutsatt overgang ved vindski som går inn mot takflate fra overbygget inngangsparti.

Årsak: Snødekke begrenser visuell kontroll. Eldre taktro fra 1939 kan ha naturlige ujevnheter. Ved omtekking er det ikke utført oppretting av takflater. Manglende sammenhengende undertak rundt pipe kan skyldes utførelsesvalg ved tidligere arbeid. Overganger mellom ulike takflater og konstruksjoner er generelt mer utsatt for vannpåvirkning.

Risiko: Snø og begrenset kontroll kan medføre at skader ikke avdekkes. Overgang ved pipe uten kontinuerlig undertak kan være utsatt for kondens og vanninntrengning.

Konsekvens: Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for senere utbedring. Fuktinntrengning ved pipe kan føre til skader i taktro og tilstøtende konstruksjon.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av hvitt stål fra antatt 2010, og malte eldre galvaniserte takrenner. Takfotbeslag. Heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Luftehatt.

Merknader: Værbitte og slitte takrenner og beslag. Det er ikke renoverte alle takrenner, nedløp og beslag ved renovering av taktekkingen i 2010. Overflatebehandling flasser. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur. Noe skjeve takrenner. Opphopping av is i takrenner. Ingen overband på takrenner. Takrennekroker er festet ved hver sperre på ca 1 m. Tørre fuger på heldekkende pipeledning. Luftehatt er ikke sikret for snøras.

Årsak: Aldring og værpåvirkning gir naturlig slitasje på takrenner og beslag. Manglende overband, og begrenset fall kan påvirke vannavrenning. Tørre fuger oppstår over tid som følge av bevegelser og eksponering.

Risiko: Opphopping av is og skjeve takrenner kan redusere avrenning og gi overløp mot fasade og grunnmur. Taknedløp nær grunnmur kan øke fuktbelastningen på grunnmur. Manglende sikring av luftehatt kan medføre skade ved snøras.

Konsekvens: Økt vannbelastning kan føre til fuktskader på yttervegg og grunnmur. Vanninntrengning ved pipe kan gi skade i takkonstruksjon.

5. Loft

Det er 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

1. Kaldt krypeloft med tilgang fra loftsluke i gang 2.etg. Loftet har synlig tretaktro med over og underliggere. Synlig plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Synlig teglpipe som har påsatt lettklinkerpipe fra taktro over yttertak. Isolasjon av sagflis. Noe lufting ved raft.
2. 3 stk knekott som har gulv for lagring. Kott 1 har et gulvareal på ca 4,5 m². Kott 2 har et gulvareal på ca 4 m². Kott 3 kan en stå delvis oppreist i, gulvareal på ca 7m². Det største kottet har ett vindu, panel i tak, panel på vegger, tregulv. Innlagt strøm.

Merknader: 1. Ingen ventiler i gavler på loft. Ingen dampspærre mot varmt rom. Isolasjon av sagflis fra byggeår. Sotrenner på eldre teglpipe. Muselort. Store vepsebol. Ikke taktro og taktekking rundt pipe, kun beslag. Uisolert loftsluke.

2. Ingen lufteluker i knekott. Delvis lufting ved raft. Ingen råte, men kondensflekker på taktro.

Årsak: Eldre takkonstruksjoner fra 1939 er normalt oppført uten dampspærre og med begrenset ventilasjon.

Sagflisolasjon har lavere isolerende effekt enn moderne isolasjon. Manglende ventilasjon og lufttetthet kan føre til varm lufttransport opp i kaldt loft. Beslagsløsning rundt pipe er utført uten kontinuerlig undertak.

Risiko: Manglende ventilasjon og dampspærre kan føre til økt kondensdannelse i takkonstruksjonen. Kondens kan over tid gi fuktskader i taktro og sperrer. Uisolert loftsluke kan forsterke luftlekkasje. Skadedyr kan skade isolasjon og forurens konstruksjonen. Overgang ved pipe kan være utsatt for fukt og lekkasje.

Konsekvens: Vedvarende fuktbelastning kan medføre nedbrytning av trekonstruksjon over tid. Skader kan utvikle seg skjult over tid. Skadedyr kan gi behov for rengjøring og utbedring av isolasjon.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasse fundamentert på stedlig grunn av pilar. Tilgang fra utvendig tretrapp ved kjellernedgang. Bjelker og terrassegulv av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 92 cm.
2. Overbygget inngang ved hoveddør. Plastøpt betongtrapp og plastøpt betonggulv. Rekkverk av tett trepanel og sponplater. Rekkverkshøyde 108 cm.
3. Utvendig plastøpt trapp til kjeller.

Merknader: 1. Det var vinter på befaringsdagen og snødekket terrassegulv. Noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater som flasser i overflatebehandling. Kun tilgang til terrasse utenifra.

2. Frostspreng og avskallinger på betongtrapp. Tegn på at støpt betongtrapp og gulv har noe sig. Tydelige skjevheter i overbygget tak. Påbegynnende råte innvendig på rekkverk.

3. Kjellertrapp har større sprekke-dannelser og riss etter frostspreng.

Årsak: Snødekke begrenser visuell kontroll. Værpåvirkning og aldring gir naturlig nedbrytning av overflater.

Frostspreng oppstår når fukt i betong fryser og utvider seg. Sig kan skyldes eldre setninger i underliggende masser eller aldring i konstruksjon.

Risiko: Vedvarende fukt- og frostpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av betong og treverk. Setninger og skjevheter kan utvikle seg videre. Råte i rekkverk kan øke over tid.

Konsekvens: Økt nedbrytning kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av trapper og rekkverk. Skjevheter kan påvirke stabilitet.

7. Piper og ildsteder

Pipe av plaststøpt betong og tegl fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Pusset og malt pipe og brannmur på kjøkken og i stuedel 1 og 2. Eldre vedovn på kjøkken som står på kobberplate. Nyere vedovn med glass som står på stålplate i stue. Pusset og malt pipe og brannmur på soverom uten vedovn. Synlig upusset teglpipe på loft og nyere pipe av lettklinker fra taktro over yttertak. Lettklinkerpipe over yttertak nær møne med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Eldre teglpipe fra byggeår. Eldre heldekkende pipekledning. Ingen taktro og papp under pipekledning rundt pipe. Kondensutsatt rundt pipe. Ingen dokumentasjon på renovering av pipe fra taktro til over yttertak, renovering av pipeløp er søknadspliktig tiltak. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak: Eldre pipeløsninger fra byggeår er ofte utført uten kontinuerlig undertak rundt pipe. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tidligere tiltak er utført etter gjeldende regelverk.

Risiko: Kondens og eventuell vanninntrengning rundt pipe kan over tid gi fuktpåvirkning på tilstøtende takkonstruksjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om teknisk tilstand og lovliggheit ved eventuelle tidligere arbeider.

Konsekvens: Fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av taktro og omkringliggende konstruksjon. Eventuelle avvik kan medføre behov for oppfølging eller søknad i ettertid.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1. etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1. etg og 2.etg Tett, malt svingtrapp mellom 1. etg og 2.etg.

Merknader: Ingen håndløper på innvendige trapper. Avstand mellom trappespiler på 150 mm. Trebjelkelag med statikk fra byggeår må påberegnes knirk og skjevheter. Det er målt ett generelt planavvik over hele rom på ca +/- 20 mm på plan 1 og ca +/- 30 mm på plan 2. Det er målt fuktverdi på 19 til 52% i stubbeloft i kjeller på befaringsdagen, og det er påbegynnende råte på bunnsvill over grunnmur som kan skjule skader på bjelkelag. Det har vært lekkasje fra wc ned i kjeller. Rørgjennomføringer til dusj er ført ned mellom bjelkelag inne i dusj.

Årsak:

Trebjelkelag fra 1939 vil over tid kunne få naturlige bevegelser og skjevheter. Høy fuktverdi i stubbeloft kan skyldes fuktpåvirkning fra grunnmur, begrenset ventilasjon eller tidligere lekkasje. Råte i bunnsvill skyldes langvarig fuktbelastning.

Risiko:

Vedvarende fukt kan føre til videre råteutvikling i bjelkelag og bunnsvill. Skjulte skader kan forekomme i konstruksjonen. Rørgjennomføringer i dusjsone kan være utsatt ved lekkasje. Manglende håndløper og stor avstand mellom spiler kan medføre fallrisiko.

Konsekvens:

Nedbrytning av bærende konstruksjon kan medføre behov for forsterkning eller utskifting. Fuktskader kan utvikle seg skjult og bli omfattende. Manglende sikring i trapp kan påvirke personsikkerhet.

9. Rom under terreng

9.1 3 stk boder

TG 3 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 påvist noen 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 ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

3 stk boder - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom godkjent for varig opphold. Generelt lave takhøyder fra ca 2,07 m til ca 2,19 m. Overflatene i kjeller fremstår som røffe og er i hovedsak fra byggeår. Ingen ventiler i yttervegger. Det lukter kjeller. Det er mye fukt og råtedannelser på bunnsvill og stubbeloft, mest markert i ytterhjørne på bod 3. Generelt målt fukt i stubbeloft fra 19-52%. Det kondenserer innvendig på vinduer som fryser til is på innsiden av vinduer. Det er rim på innsiden av betongvegger, mest markert i innerhjørner. Noe riss og sprekkdannelser i plasstøpt betongvegg.

Årsak:

Grunnmur og kjeller fra 1939 er oppført uten moderne fuktsikring og isolasjon. Manglende ventilasjon gir redusert luftutskifting. Fuktransport fra grunn og kalde overflater gir kondens ved høy luftfuktighet. Råte i treverk skyldes langvarig fuktbelastning.

Risiko:

Vedvarende fukt kan føre til videre råteutvikling i bunnsvill og bjelkelag. Høy luftfuktighet kan gi økt kondens og muggvekst. Fuktpåvirkning kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Nedbrytning av bærende treverk kan medføre behov for omfattende utbedring. Vedvarende fukt og lukt kan påvirke inneklima og bruk av kjeller.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

3 stk boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom godkjent for varig opphold. Overflatene fremstår som røffe og er i hovedsak fra byggeår. Nivåforskjell på gulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1939, som er risikokonstruksjon for fukt. Røffe og skjeve betonggulv. Tynt betonggulv mot grunn på ca 30 mm tykkelse. Fuktig i grunn.

Årsak:

Betonggulv fra 1939 er normalt utført uten kapillærbrytende sjikt og isolasjon. Tynt betonggulv gir begrenset motstand mot fukt fra grunnen. Ujevnheter og skjevheter kan skyldes opprinnelig utførelse og setninger over tid.

Risiko:

Fukt fra grunnen kan transporteres opp i betonggulvet. Tynn konstruksjon kan være mer utsatt for sprekkdannelser og nedbrytning.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan bidra til økt fuktbelastning i kjeller og påvirke treverk. Videre nedbrytning kan medføre behov for oppbygging av nytt gulv dersom kjeller skal oppgraderes.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng. Vegger av plasstøpt betong. Det er generelt målt høye fuktverdier i bunnsvill stubbeloft av tre.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1939, som er risikokonstruksjon for fukt. Det er observert kalk-, salt- og fuktutslag på mur- og betongvegger. Ingen ventiler i yttervegger. Fuktutslag og fuktgjennomslag på betongvegger fra grunn på betonggulv. Det lukter kjeller. Det er mye fukt og råtedannelser på bunnsvill og stubbeloft, mest markert i ytterhjørne på bod 3. Generelt målt fukt i stubbeloft fra 19-52%. Det kondenserer innvendig på vinduer som fryser til is på innsiden av vinduer. Det er rim på innsiden av betongvegger, mest markert i innerhjørner. Det har vært wc under trapp. Stubbeloft og bunnsvill er mettet med fukt, blant annet i ytre hjørne på bod 3. Det lukter kjeller.

Årsak:

Grunnmur og gulv fra 1939 er oppført uten kapillærbrytende sjikt, isolasjon og moderne fuktsikring. Eldre konstruksjoner vil gi utslag ved overfladisk fuktsøk. Manglende ventilasjon gir redusert luftutskifting. Fuktransport fra grunn og kalde flater gir kondens. Råte i treverk skyldes langvarig fuktbelastning. Tidligere WC kan ha bidratt til lokal fuktpåvirkning.

Risiko:

Vedvarende høy fukt kan føre til videre råteutvikling i bunnsvill og bjelkelag. Kondens og fukt kan gi økt risiko for muggvekst. Fukt kan spre seg til øvrige konstruksjoner.

Konsekvens:

Nedbrytning av bærende treverk kan medføre behov for omfattende utbedring. Fukt og lukt kan påvirke inneklima og bruk av kjeller.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak og malt tapet i tak som ligger under svingtrapp til 2. etg. Plater med malt tapet på vegger. Ventil i yttervegg. Panelovn. Gulvmontert WC. Dusjarmatur på vegg. Enkel vask med speil, lys og kontakt. Ingen luftet dørterskel. Ingen avtrekksvifte.

Merknader: Rom under trapp innredet med gulvmontert wc og dusjarmatur på vegg. Rommet er ikke konstruert som våtrom. Bruk av rommet medfører risiko for fukt i tilstøtende og underliggende konstruksjon. Bruken av rommet bør opphøre og nytt våtrom bør etableres. Ingen luftet dørterskel. Ingen avtrekksvifte.

Årsak:

Rommet er opprinnelig ikke oppført for våtromsbruk og mangler membran, fall og ventilasjon. Sanitærinstallasjoner i rom uten fuktsikring gir økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Risiko:

Bruk av rommet med vannbelastning kan føre til fuktinntrengning i tilstøtende og underliggende konstruksjon.

Manglende ventilasjon kan forsterke fuktproblematikk.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til råte og nedbrytning av bjelkelag, bunnsvill og øvrige konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og bli omfattende.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppkant. 50 mm oppkant ved dørterskel. Sluk i gulv i nedsenket del ved dusjarmatur. Åpne rørføringer, vann og avløp ført ned i gulv inne i dusjnise. Vannrør til dusj ligger åpent på vegg ført ned i gulv ved siden av dusjen.

Merknader: Rom under trapp innredet med gulvmontert wc og dusjarmatur på vegg. Rommet er ikke konstruert som våtrom. Bruk av rommet medfører risiko for fukt i tilstøtende og underliggende konstruksjon. Bruken av rommet bør opphøre og nytt våtrom bør etableres. Åpne rørføringer, vann og avløp ført ned i gulv inne i dusjnise. Vannrør til dusj ligger åpent på vegg ført ned i gulv ved siden av dusjen.

Årsak:

Rommet er opprinnelig ikke oppført med membran, fall eller fuktsikring for våtromsbruk. Åpne rørføringer og gjennomføringer i gulv uten dokumentert tettesjikt gir sårbare punkter.

Risiko:

Bruk av rommet med vannbelastning kan føre til fuktinntrengning i gulv og tilstøtende konstruksjon.

Rørgjennomføringer i gulv kan være utsatt ved lekkasje.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan medføre råte og nedbrytning i bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og bli omfattende.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromstapet på vegger. Gulvbelegg. Det er boret hull fra underliggende konstruksjon. Det er ikke registrert fukt inne i gulvkonstruksjonen på befaringsdagen, men det er målt fuktverdier på 19% i stubbeloft rundt.

Merknader: Ingen tilfredsstillende membranløsning. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Rom under trapp innredet med gulvmontert wc og dusjarmatur på vegg. Rommet er ikke konstruert som våtrom. Bruk av rommet medfører risiko for fukt i tilstøtende og underliggende konstruksjon. Bruken av rommet bør opphøre og nytt våtrom bør etableres. Åpne rørføringer, vann og avløp ført ned i gulv inne i dusjnise. Vannrør til dusj ligger åpent på vegg ført ned i gulv ved siden av dusjen. Usikker tetteløsning der WC er skrudd i gulv.

Årsak:

Rommet er ikke oppført med tilfredsstillende membran, fall eller tettesystem for våtrom. Gjennomføringer i gulv og innfesting av WC uten dokumentert tettesjikt gir sårbare punkter i konstruksjonen. Fuktverdier i stubbeloft kan ha sammenheng med manglende ventilasjon i kjeller.

Risiko:

Bruk av rommet med vannbelastning kan føre til fuktinntrengning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Usikker tetting ved WC og rørgjennomføringer kan medføre lekkasje til underliggende bjelkelag.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til råte og nedbrytning i bjelkelag, bunnsvill og øvrige konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og bli omfattende.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1970/80-tall

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre rett kjøkkeninnredning, usikkert årstall. Ett overskap med slette, hvite kostmalte dører. Skyvedører. Hvite, slette fronter på underskap og skuffer. Laminert benkeplate. Nedfelt dobbel stålkum, hvorav en dyp kum. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys med kontakt under overskap. Ventil i yttervegg.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Benkeplate har svellet etter fukt. Foring i vindu har svellet etter fukt. Muselort bak kjøkkenbenk. Tettet for mus med stålull. Ingen avtrekksvifte til yttervegg.

Kjøkkeninnredningen bør renoveres/byttes.

Årsak:

Eldre innredning med begrenset gjenværende levetid. Fuktpåvirkning kan skyldes lekkasje, søl eller kondens.

Manglende ventilasjon gir økt fuktbelastning i rommet. Skadedyr kan ha fått tilgang via åpninger i konstruksjonen.

Risiko:

Vedvarende fukt kan føre til videre oppsvelling og nedbrytning av innredning og tilstøtende konstruksjon. Manglende avtrekk kan gi økt kondens og fuktbelastning. Skadedyr kan skade materialer og forurens konstruksjonen.

Konsekvens:

Skader kan utvikle seg i underliggende konstruksjon bak kjøkkeninnredning. Inneklima og hygieniske forhold kan påvirkes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1970/1980/1990-tall

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eldre sanitær og vanninstallasjon. Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjon på bad/wc/kjøkken fra ca 1970/1980/1990-tall. Ingen vaskerom, eldre opplegg for vaskemaskin på kjøkken. Gulvmontert wc i rom under trapp fra 2025. I kjeller er det umerket hovedstoppekrant, trykktank med bryter, 190 L varmtvannsbereder fra 2015 med stive rør og fast el-tilkobling, åpne uisolerte vannrør av kobber, synlige avløpsrør av PVC, stakeluke i bod 2. Frostsikker utekran. Brønn fra 2023, eldre eksisterende brønn. Privat VA.

Merknader: Boligen har eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Det er nyere avløpsrør og stakeluke i kjeller tilkoblet eldre avløpsrør. Eldre kobberrør er risiko for irr og påfølgende lekkasjer. Bunnledninger i kjeller er eldre og kan ikke inspiseres. Umerket hovedstoppekrant. Sanitær og vanninstallasjoner fornyes naturlig ved renovering av kjøkken og våtrom.

Årsak:

Sanitæranlegg fra eldre byggeperiode har naturlig slitasje over tid. Eldre kobberrør kan utvikle irr og materialtretthet. Skjulte bunnledninger gir begrenset kontrollmulighet. Manglende merking av hovedstoppekrant skyldes manglende rutine for merking.

Risiko:

Eldre rør kan få lekkasjer som følge av korrosjon og aldring. Skjulte bunnledninger kan ha svekket funksjon uten at dette oppdages. Umerket hovedstoppekrant kan forsinke avstengning ved lekkasje. Det er potensielt fare for lekkasje på rom under trapp.

Konsekvens:

Vannlekkasjer kan medføre fuktskader i konstruksjoner og inventar. Skader kan utvikle seg skjult og gi økte utbedringskostnader.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

190 L varmtvannsbereder fra 2015 med stive rør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller.

Merknader: 190 L varmtvannsbereder fra 2015 med stive rør og fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2025

Varmepumpe fra 2025 plassert i stuedel 1.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon. PS: Det dannes is langs grunnmuren etter kondens fra varmpumpens utedel, kondensvann bør ledes vekk fra grunnmur.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i kjeller. Kun ventil i yttervegg på kjøkken og stuedel 1. Ingen ventil på soverom i 2.etg. Ingen ventiler i vindu. Ingen avtrekk til yttervegg på kjøkken og rom under trapp, ventil i yttervegg i rom under trapp brukt som bad/wc.

Merknader: Fuktig miljø i kjeller. Ingen ventiler i yttervegger i kjeller. Kondens som fryser til is på både vegger og vinduer. Ingen avtrekk fra kjøkken og ingen avtrekk fra bad/WC, men en veggventil under trapp over WC. Ingen ventiler på soverom. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak:

Boligen fra 1939 er opprinnelig oppført med begrenset ventilasjon. Manglende tilluft og avtrekk gir redusert luftutskifting. Fukt fra grunn og kondens i kjeller, bruk og oppvarming kondenserer på kalde flater ved utilstrekkelig ventilasjon.

Risiko:

Vedvarende høy luftfuktighet kan føre til økt kondens, muggvekst og fuktskader i konstruksjoner og vinduer/ytterdør. Endret bruk ved salg, med flere personer eller husdyr, kan øke fuktbelastningen ytterligere.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av materialer og påvirke inneklima. Skader kan utvikle seg over tid dersom ventilasjonsforhold ikke forbedres

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad under trapp.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen frittstående garasje eller uthus.

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. 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1939

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall-delvis

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 tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall plassert på soverom 2 i 2.etg. Hovedsikring plassert på soverom 1 i 2.etg. Siste tilsyn utført i 2025.

Merknader: Siste tilsyn hadde liten merknad på stikkontakt som er utbedret. Det er både jordet og ujordet stikkontakter. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Det foreligger ingen samsvarserklæringer. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1939. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Grunnmur og trapper bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes å etablere topplist på grunnmursplast. Riss og frostspreng bør vurderes med hensyn til behov for utbedring. Stabilitet i trapp bør vurderes nærmere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Dreneringsløsning og fuktforhold bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes å etablere korrekt avslutning av grunnmursplast med topplist. Videre behov for tiltak bør vurderes etter nærmere undersøkelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger, raft og bunnsvill bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Råteskadet treverk bør vurderes utbedret. Det kan vurderes forbedret overflatebehandling og tiltak for å redusere fuktbelastning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes tiltak for å bedre ventilasjon i kjeller for å redusere kondensproblematikk. Rømningsforhold i soverom bør vurderes opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjonen og overganger bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes tiltak for å bedre lufting av takkonstruksjonen. Det kan også vurderes montering av snøfangere for å redusere risiko for snøras. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertaket bør kontrolleres nærmere når det er snøfritt. Overgang ved pipe bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse for å avklare løsning og eventuelt behov for utbedring. Vindskier, israft og overgang ved takflate bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes utbedring av overgang og utskifting av skadet treverk for å redusere fuktbelastning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner, beslag og pipekledning bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes å rette opp takrenner, etablere overband og føre taknedløp bort fra grunnmur. Fuger ved pipe bør vurderes for vedlikehold. Sikring av luftehatt mot snøras kan vurderes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft og ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes tiltak for å bedre ventilasjon og redusere luftlekkasje mot loft. Loftsluke kan vurderes isolert. Overgang ved pipe bør vurderes nærmere. Skadedyrproblematikk kan vurderes håndtert og forebygges. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Skader etter frostspreng og råte bør vurderes utbedret. Stabilitet i trapper og overbygget tak bør vurderes nærmere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Overgang rundt pipe bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes kontroll av løsning og dokumentasjon knyttet til pipe. Videre vurdering av pipe og ildsted kan utføres av kvalifisert fagperson eller i samråd med feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1.
Anbefalte tiltak: Sanitær- og vanninstallasjoner bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes utskifting av eldre rør som del av fremtidig renovering. Hovedstoppekran bør merkes tydelig. Sanitæranlegg fornyes normalt i forbindelse med rehabilitering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Etasjeskiller, stubbeloft og bunnsvill bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Årsak til forhøyet fukt bør avklares. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning og utbedre råteskader. Innvendige trapper bør vurderes med hensyn til montering av håndløper og sikrere spileavstand. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	3 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Kjeller, bunnsvill og stubbeloft bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Årsak til høy fuktbelastning bør avklares. Det kan vurderes tiltak for å redusere fukt og bedre ventilasjon. Råteskader bør vurderes utbedret etter nærmere undersøkelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	3 stk boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Gulvkonstruksjon og fuktforhold bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning dersom kjeller skal benyttes til annet formål. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	3 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.3. Anbefalte tiltak: Kjeller, bunnsvill og stubbeloft bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Årsak til fuktbelastning bør avklares. Det kan vurderes tiltak for å redusere fukt og bedre ventilasjon. Råteskader bør vurderes utbedret etter nærmere undersøkelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Bruk av rommet som våtrom bør vurderes opphørt. Etablering av nytt våtrom bør vurderes utført i henhold til gjeldende krav. Videre vurdering og prosjektering bør utføres av fagkyndig person med relevant kompetanse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Bruk av rommet som våtrom bør vurderes opphørt. Etablering av nytt våtrom bør vurderes utført i henhold til gjeldende krav. Videre vurdering og prosjektering bør utføres av fagkyndig person med relevant kompetanse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Bruk av rommet som våtrom bør vurderes opphørt. Etablering av nytt våtrom bør vurderes utført i henhold til gjeldende krav. Videre vurdering og prosjektering bør utføres av fagkyndig person med relevant kompetanse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg

	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredning bør vurderes renoveret eller byttet. Det kan vurderes etablering av avtrekksvifte til yttervegg og ytterligere sikring mot skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan vurderes etablering av ventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Det bør sikres tilstrekkelig lufting og luftsirkulasjon i boligen for å redusere fuktbelastning. Kjeller bør få montert ventiler i yttervegger for å redusere kondens og isdannelser. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.