

Selveier enebolig
Åsplundvegen 12
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 10/12/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:96, Bnr: 380
Hjemmelshaver:	Ingvild Øiamo Berglie og Anders Berglie
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	914 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Sparebank 1 / Fremtind
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1998

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

08.12.2025

Regnvær og 4 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persienner, garderobeskap og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Forutsetninger:

Hjemmelshavers muntlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med hjemmelshavere og/eller engasjerte fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppdragsgiver:

Ingvild

Tilstede under befaringen:

Ingvild, Anders og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Asfaltert adkomstområde, stedvis med beleggningsstein, grøntarealer av plen, lyng og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1998. Støpt plate til grunn. Grunnmur er kledd med skifter på utsiden. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel av type villmarkskledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder og bruks/værslitasje. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn i underetasje og 1.etasje, 2 stk. luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

- Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 28.01.99.
- Det er fremlagt tillatelse til tiltak for nybygg garasje datert 25.05.99.
- Det er fremlagt tillatelse til tiltak for fylling/støttemur datert 19.05.99.
- Egenerklæringsskjema.
- Samsvarserklæring fra Eda Elektro Data AS datert 03.05.2019, med arbeidsbeskrivelse: Se beskrivelse på faktura (denne er forøvrig ikke fremlagt).
- Samsvarserklæring fra Sigvartsen Elektro AS datert 01.02.2022, med beskrivelse: Strøm til varmepumpe og ny automat med jordfeilbryter, ny stikk på badinnredning og fjernet kabler til boblebad.
- Elkontrollen fra Dal elektriske AS datert: 28.11.25 med bilder og beskrivelser av avvikene.
- Faktura for pipebeslag og utbedring av gradrenne (demontert, produsert og montert ny ihht. avtale)
- Skjema eierskifterapport.

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

Gulv: Fliser, laminat, parkett, vinylbelegg.

Vegger: Fliser, ubehandlet trepanel, slette behandlede flater, malt pussede flater, malt strie/tapet, behandlet trepanel.

Tak: Takess plater, MDF takpanel, behandlet trepanel og ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Eidsvoll Tak

2023: Arbeid på tak, ny understakrenne lagt under gradrenne ved fremstikk over verandadør.

2025: Montering av heldekkende pipebeslag med buetopp

EKA Rør

2025: Montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskar på varmtvannsbereder etter pålegg fra kommunen.

EDA Montering av EL-billader

2023 Egeninnsats/dugnad Skiferpeis fjernet, ny vedovn installert.

2016 Egeninnsats/dugnad Pusset opp kjøkken Water guard installert (Rognstad vvs)

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
Underetasje	104m ²				95m ²	9m ²
1.Etasje	117m ²			60m ²	113m ²	4m ²
Utv.bod underetasje		10m ²				10m ²
SUM BYGNING	221m ²	10m ²		60m ²	208m ²	23m ²
SUM BRA	231m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		33m ²				33m ²
SUM BYGNING		33m ²				33m ²
SUM BRA	33m ²					

BRA-i:

Underetasje: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.

1.etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

BRA-e:

Utv. bod underetasje.

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 221m²

Underetasje: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.

1.etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

BRA-e: 43m².

Utv. bod underetasje.

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 264m²

Underetasje: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.

1.etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

Utv. bod underetasje.

Garasje.

TBA: 60m²

Terrasse rundt deler av bolig.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befaringsdag som kan gi avvik på oppmåling.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på eiendommen målt til 32,7m².

Det gis ikke beskrivelse eller tilstandsgrad for garasje. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

10/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament, søyler og pilarer ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur er kledd med skifer av tilgjengelige flater og derfor begrenset innsisert. Stedvis avflasket i fuger mellom skifer. Fremstår forøvrig i normalt god stand.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuelt synlig knotteplast registrert kun langsmed deler av grunnmur under terrasse.

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.

Risikokonstruksjon:

Rom eller kjellere som ligger under terreng regnes som risikokonstruksjoner fordi de er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til at slike konstruksjoner får kortere levetid enn tilsvarende rom som ligger over bakkenivå.

TG2 vurderes grunnet grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 40 år. Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på: Kjelleren ligger under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Boligens plassering befinner seg på en knaus i skrånede terreng der det er fall mot bygningens plassering fra en side og fall fra annen side. I skrånede terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.
 På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
 Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel.
 Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.
 Kledningen fremstår med stedvis tørkesprekker og punktvis steder med kvae ansamlinger.
 Forøvrig fremstår utvendig kledning i normalt god stand.

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1997/1998.
 Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdører/terrassedører, sannsynligvis produsert i 1997/1998.
 Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og stedvis bruksslitasje.

Det er viktig at utførelser og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt suges opp i endevend.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører samt smøring av håndtak/hengsler etc. Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Ytterdør til vaskerom savnes beslag under dør overgang vegg/dør, særlig utsatt på vinterstid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra gangbart gulv på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser om en tidligere lekkasje i gradrenne, det er spor etter dette på gjeldene sted på loftet, med fuktskjolder i og rundt lekkasjepunkt. På befaringsdagen (regnværsdag) er det ingen tegn til pågående lekkasje og vurderes derfor til TG1.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan.

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

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er mose på takstein som bør fjernes og manglende snøfanger på tak.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med pkt. 4.1 takkonstruksjon og pkt. 4.2 taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da det er observert svertesopp generelt på undersiden av undertak og saltutslag på trevirke. Saltutslag indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse oppført rundt deler av bolig på tilsammen 60m².

Det savnes rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen er 50cm eller mer over omkringliggende områder og i trappetrinn.

Oppført rekkverk er målt til ca. 90cm og oppfyller ikke krav til rekkverk på minst 1m, rekkverket består av liggende spiler og oppfyller ikke kravet med maks 20mm spalte i mellom spiler, etter dagens forskrifter.

Trekonstruksjoner har behov for jevnlig vedlikehold. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Enkelte av søylene som forankring/understøtting står med minimal klaring mot bakkeplan og står disponibel for fuktinntrengning.

Det er ettermontert tiltaksplater under bjelkelag for å lede vann vekk fra konstruksjonen, bemerkes at vannet drypper videre på limtretrager.

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng og i trappetrinn. Eksisterende rekkverk oppfyller ikke dagens gjeldende forskrifter på 1m og spalteåpninger på maks 20mm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Flislagte vegger og ubehandlet trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett

- Badekar

- Gulvstående WC

- Bide (hjemmelshaver opplyser at denne er frakoblet og ikke anfestet gulv)

TG2 vurderes da det er plassert dør av tre i våtsone ved badekar og at det registreres opptil flere hull i våtsone vegg fra tidligere inventar, hullene fremstår å være fylt med silikon eller lignende. En sprekt flis nedre del av vegg. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

Et under dusjkabinett og et like ved badekar.

Det er kun målt fall mot sluk rundt deler av sluk under dusjkabinett på befaringsdag og vurderes ikke tilfredsstillende. Resterende del rundt sluk ble ikke målt grunnet dusjkabinettets plassering. Gulvet forøvrig registreres tilnærmet flatt/svakt fall på gulv.

TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Sluk og klemring av plast under dusjkabinett, ingen synlig slukmansjett. Sluk ved badekar er ikke rengjort og derfor ikke mulig å inspisere. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt 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 med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det er målt normale fuktverdier i trevirke på befaringsdag.

Hjemmelshaver opplyser at det er skiftet deler av flisgulvet som i stor grad befinner seg under badekar, og at det er smurt ny membran før montering av disse flisene. Våtrommet forøvrig er membran fra byggeår.

TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i våtsone, ikke mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tapet med sokkelflis langsmed gulv på vegger og ubehandlet trepanel i tak/himling.

- Benkeplate, overskap, høyskap og hylleløsning.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Utslagsvask

Overflater fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning.

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Registreres noe fall mot sluk rundt sluket. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.
Registreres bom (hulrom) under fliser.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen i gulvet 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 med en forventet levetid.

Hulltaking er ikke utført i dette våtrommet. Tre av veggene vender mot yttervegg, og den fjerde vegg vender mot vegg med etablert høyskap. Det foreligger dermed ikke en praktisk gjennomførbar plassering for hulltaking fra tilstøtende rom uten inngrep i yttervegger eller fast installasjon. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen som må åpnes er yttervegg eller del av fast bygningsdel.

I tråd med forskriftens krav er våtrommet i stedet kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurderingen er basert på måleindikasjoner, observasjoner, materialvalg, alder og øvrige opplysninger som forelå på befaringdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk, membranen har passert forventet levetid og at det indikeres forhøyede fuktverdier ved overflate søk på gulv.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.3 Bad 1.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og takess plater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Vegghengt WC
- Bide

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved servant og fuktsveller stedvis på innredning. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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.

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

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

Et under dusjkabinett og et til tidligere badekar.

Det er kun målt fall mot sluk rundt deler av sluk under dusjkabinett på befaringssdag og vurderes ikke tilfredsstillende. Resterende del ble ikke målt grunnet dusjkabinettets plassering. Gulvet forøvrig registreres svakt fall på gulv mot sluk. Manglende silikon overgang gulv/vegg bak dusjkabinett. Det er forøvrig kun inspisert bak den ene siden av dusjkabinett grunnet plassering.

TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Sluk av plast, ingen synlig klemring eller slukmansjett under dusjkabinett da det ikke var rengjort.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett - til tidligere badekar.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt 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 med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det er målt normale fuktverdier i trevirke på befaringssdag.

TG2 vurderes da det ikke er mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

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

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2016, oppført på egeninnsats.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Platetopp med avtrekk over.

Integrert komfyr, mikroovn, oppvaskmaskin, og frittstående kjøl/frys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Hakk/sår/merker forekommer.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak.

Det registreres noe svak avrenning fra oppvaskkum.

Komfyrvakt ved kokeplate, kan med fordel flyttes og plasseres midt under avtrekk.

Registreres automatisk lekkasjestopper i form av waterguard, hjemmelshaver opplyser at sensor er plassert under oppvaskmaskin.

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate.

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

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt strie/tapet, tapet, skifer, ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, malte slette flater.

Tak/himlinger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel.

TG2 vurderes da det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.

Det registreres opptil flere sprekke fliser i rom under terreng. Flislagte gulv registreres generelt med bom (hulrom) under flis. Parkett og laminatgulv fremstår i normalt god stand. Bruksmerker med hakk/sår/rift forekommer, registreres minimalt med knirk på befaringsdag. Det bemerkes at dette kan endre seg i andre årstider.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det registreres sprekke fliser på gulv i rom under terreng, generelt med bom (hulrom) under flis. Overflater forøvrig fremstår med alder og normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er boret hull i yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i bunnsvill der det på befaringsdagen registreres normale fuktverdier. Det bemerkes at fuktinnholdet i trevirke er i grenseland til forhøyede fuktverdier i trevirke.

Det er ikke avdekket skader eller øvrige svekkelser ved visuell gjennomgang forøvrig.

TG2 vurderes da det registreres fuktinnhold i trevirke er i grenseland til forhøyede fuktverdier i trevirke ved hulltaking, for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten og at det er benyttet dampsperre i rom under terreng som fremkommer av pkt. 9.1.1.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
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 gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast.

Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på underetasje bad og WC rom. Vegghengt WC på bad i 1.etasje.

To stk. sluk i gulv begge bad, et på vaskerom og et i teknisk rom.

Stoppekran er lokalisert og plassert ved varmtvannsbereder på teknisk rom i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Bemerkes enkelte blandebatterier som bør etterstrammes.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Vegghengt WC på bad savnes spalte nede ved gulv for å synliggjøre eventuell lekkasje.

To fordelerskap plassert på vegg teknisk rom, registreres drengs åpning i nedre del på begge fordelerskap i nærheten av sluk i gulv.

Sluk i gulv teknisk rom er forsøkt å åpne slukrist, uten hell i frykt for å skade slukrist av plast. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Det registreres normalt vanntrykk og noe svak avrenning av oppvaskkummer og servanter i underskap.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25-50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 287L plassert i teknisk rom/bod, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Berederen er plassert ved siden av sluk i gulv.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2016

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilerings via ventiler i vinduer og vegg/tak ventiler i enkelte av våtrommene.

Våtrommene har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken over platetopp. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten, gjennomføring er ikke inspisert.

Naturlig avtrekk vurderes som en mindre egnet løsning i våtrom på grunn av forhøyet fuktproduksjon og begrenset evne til å transportere fukt ut av rommet, særlig i perioder med lav temperatur eller liten trykkforskjell.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk tilstrekkelig avtrekk på våtrommene.

Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft med isolasjon og dampsperre rundt rørføringer der dampsperre er betydelig sprukket opp. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør foretas.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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 ikke er tette.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom underetasje med automatsikringer og 21 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt:

- Samsvarserklæring fra Eda Elektro Data AS datert 03.05.2019, med arbeidsbeskrivelse: Se beskrivelse på faktura (denne er forøvrig ikke fremlagt).
- Samsvarserklæring fra Sigvartsen Elektro AS datert 01.02.2022, med beskrivelse: Strøm til varmepumpe og ny automat med jordfeilbryter, ny stikk på badinnredning og fjernet kabler til boblebad.
- Elkontrollen fra Dal elektriske AS datert: 28.11.25 med bilder og beskrivelser av avvikene.

Hjemmelshaver opplyser at avvik avdekket av elkontroll utført av Dal elektriske AS, er bestilt utbedring av avvikene som fremkommer av oversendt dokument, underveis som denne rapporten utarbeides.

Det benyttes stedvis skjøteledninger som en del av den daglige bruken.

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntillop.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 28.01.99.

Det er fremlagt tillatelse til tiltak for nybygg garasje datert 25.05.99.

Det er fremlagt tillatelse til tiltak for fylling/støttemur datert 19.05.99.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det registreres rekkverk mot trappeutsparring og rekkverk i trapp har stedvis åpninger som er over 10cm. Krav til rekkverk med stående spiler er maks 10cm etter dagens forskrifter.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under terreng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Ytterligere undersøkelser må foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Sikkerhet – skråning og gjerde:

Eiendommen ligger ved en bratt skråning på begge sider, og det er etablert gjerde langs kanten som et sikkerhetstiltak. Under befaring ble gjerde og tilhørende konstruksjoner kun vurdert visuelt. Det ble ikke foretatt målinger eller vurderinger av gjerdenes styrke, festing eller samsvar med gjeldende forskriftskrav, da dette ligger utenfor rammen av forskrift til avhendingslova og tilstandsrapportens metode.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bør vurdere om dagens sikringstiltak er tilstrekkelige for egne behov, og om det er ønskelig med ytterligere sikkerhetstiltak.

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien 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, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når dreneringen og sikringen mot vann og fuktighet har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for redusert funksjon og svekket evne til å lede vann bort fra grunnmuren. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med fare for fuktinntrengning, oppbygging av fukt i kjellervegger og potensielle skader dersom kapasiteten i dreneringssystemet ikke lenger er tilstrekkelig.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen. Risiko og konsekvens: Varierende fall på eiendommen kan medføre at overflatevann tidvis ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. Dette øker risikoen for vannansamlinger inntil grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktbelastning og mulig inntrengning i konstruksjonen over tid. Terrengfall ut fra bygningen er viktig for å sikre effektiv avrenning, og manglende eller varierende fall kan bidra til fuktrelaterte skader.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Risiko og konsekvens: Tørkesprekker i kledningen kan over tid føre til at fukt trenger inn i treverket og videre inn i ytterveggskonstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres. Manglende luftespalte og musebånd i underkant av kledningen svekker fasadens evne til å ventilere og tørke ut fukt, samtidig som det øker risikoen for skadedyrinntrengning. Kombinasjonen av svekket drenering og manglende ventilasjon i kledningskonstruksjonen kan gi forhøyet risiko for fuktakkumulering, råteutvikling og nedsatt levetid på fasaden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører samt smøring av håndtak/hengsler etc. Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Ytterdør til vaskerom savnes beslag under dør overgang vegg/dør, særlig utsatt på vinterstid. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, redusert tetthet og svekket funksjon. Behov for justeringer og smøring av håndtak og hengsler indikerer at deler av beslag og mekanismer ikke fungerer optimalt. Overflateavflassing, særlig på nedre deler av vinduer og dører, kan føre til fuktpåvirkning i treverket og økt risiko for materialnedbrytning dersom vedlikehold uteblir. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt, da puss rundt karm kan sprekke opp og gi mulighet for fuktinntrengning. Samlet sett øker disse forholdene risikoen for økt varmetap, fuktinntrengning og behov for større vedlikeholdstiltak over tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er mose på takstein som bør fjernes og manglende snøfanger på tak. Risiko og konsekvens: Mose på takstein kan holde på fukt og medføre økt risiko for frostspreng i vinterhalvåret når fukt i steinen fryser og ekspanderer, noe som kan skade taksteinen og redusere takets levetid. Manglende snøfanger innebærer i tillegg risiko for nedfall av snø og is, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Samlet sett gir forholdene økt vedlikeholdsbehov og potensiell fare for skader, og vurderes derfor til TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	TG2 vurderes da det er observert svertesopp generelt på undersiden av undertak og saltutslag på trevirke. Saltutslag indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn. Risiko og konsekvens: Svertesopp og saltutslag på undersiden av undertaket tyder på at trevirket har vært utsatt for forhøyet fuktighet eller perioder med høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning i trekonstruksjonene og mulig begynnende materialnedbrytning dersom forholdene vedvarer. Selv om registreringene ikke nødvendigvis innebærer akutt skade, bør området holdes under oppsyn for å sikre at fuktbelastningen ikke øker og for å hindre videre utvikling av sopp- eller fuktproblemer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng og i trappetrinn. Eksisterende rekkverk oppfyller ikke dagens gjeldende forskrifter på 1m og spalteåpninger på maks 20mm. Risiko og konsekvens: Manglende rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen overstiger 50 cm, samt fravær av rekkverk i trappetrinn, medfører økt risiko for fallulykker. Eksisterende rekkverk oppfyller heller ikke dagens forskriftskrav om minimum 1 meter høyde og maksimalt 20 mm spalteåpninger. Disse avvikene innebærer en sikkerhetsrisiko for både voksne og barn og kan føre til personskader dersom uhell oppstår.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling TG2 vurderes da det er plassert dør av tre i våtsone ved badekar og at det registreres opptil flere hull i våtsone vegg fra tidligere inventar, hullene fremstår å være fylt med silikon eller lignende. En sprekt flis nedre del av vegg. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Risiko og konsekvens: Plassering av tredør i våtsone ved badekar gjør døren utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning, noe som kan føre til svelling, deformasjon og redusert levetid. Flere hull i våtsonens vegger etter tidligere innfestinger, selv om de fremstår fylt med silikon eller lignende, kan fortsatt utgjøre et svakt punkt i fuktsikringen dersom utførelsen ikke er helt tett. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Badet vurderes ellers å være i normalt god stand sett i lys av alder og bruk, men de registrerte forholdene gir grunnlag for TG2.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Risiko og konsekvens: Manglende tilfredsstillende fall rundt sluket kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og blir stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til sprekkdannelser eller løs flis over tid.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i våtsone, ikke mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Flere hull etter tidligere innfestinger i våtsonen øker risikoen for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen dersom tettingen ikke er helt tett. Når det samtidig ikke er mulig å verifisere gjennomføringer i slukene, foreligger det usikkerhet rundt slukets tetthet og utførelsen av overgangen mellom membran og sluk. At membranen i tillegg har passert sin forventede levetid, innebærer ytterligere risiko for svekket fuktsikring. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje. Risiko og konsekvens: Alder og bruksslitasje medfører økt risiko for at materialer og overflater ikke lenger fungerer optimalt, og at det over tid kan oppstå skader eller svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved befarig. Slitasje kan redusere levetiden på bygningsdeler og gi behov for framtidige vedlikeholdstiltak, og forholdet vurderes derfor til TG2.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv

	Registreres noe fall mot sluk rundt sluket. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt. Registreres bom (hulrom) under fliser. Risiko og konsekvens: Selv om det registreres noe fall mot sluket, er deler av gulvflaten tilnærmet flatt eller har minimalt motfall. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket og i stedet blir stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan medføre sprekkdannelser, løs flis og økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen.
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk, membranen har passert forventet levetid og at det indikeres forhøyede fuktverdier ved overflate søk på gulv. Risiko og konsekvens: Når slukmansjett ikke er synlig, kan tettingen mellom membran og sluk ikke verifiseres, noe som gir usikkerhet rundt slukets funksjon og tetthet. At membranen samtidig har passert sin forventede levetid innebærer økt sannsynlighet for svekket fuktsikring. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på gulvet kan tyde på fuktpåvirkning, selv om måleresultater kan påvirkes av armering eller metall i konstruksjonen. Kombinasjonen av manglende verifiserbar sluktilslutning, aldrende membran og indikasjon på forhøyet fukt gir forhøyet risiko for fuktinntrengning og mulige skader i underliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
7.3.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtzone ved servant og fuktsveller stedvis på innredning. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Risiko og konsekvens: Plassering av vindu av tre i våtzone ved servant gjør vinduskarmen utsatt for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til svelling, råteutvikling og redusert levetid på treverket dersom overflatene ikke vedlikeholdes godt. Badet fremstår ellers i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk, men plasseringen av trevindu i våtzone gir et avvik som vurderes til TG2.
7.3.2	Bad 1.etasje Overflate gulv TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Risiko og konsekvens: Manglende tilfredsstillende fall rundt sluket kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og i stedet blir stående på gulvflaten, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under flisene viser redusert heft mot underlaget og kan føre til løs flis eller sprekkdannelser over tid.
7.3.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det ikke er mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når slukmansjett ikke er synlig i sluket, kan tettingen mellom membran og sluk ikke verifiseres. Dette gir usikkerhet rundt om slukovergangen er utført korrekt og om den er tett. At membranen i tillegg har passert sin forventede levetid, øker sannsynligheten for svekket fuktsikring over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate. Risiko og konsekvens: Fuktsveller i skjøten på benkeplaten ved platetoppen og flaket av materiale ved oppvaskmaskinen indikerer at området har vært utsatt for fuktpåvirkning. Manglende pakning i overgangen mellom oppvaskmaskin og benkeplate øker risikoen for at vann og damp kan trenge inn i benkeplaten ved normal bruk. Over tid kan dette føre til svelling, misfarging og redusert levetid på benkeplaten, samt behov for utskifting av skadede deler dersom fuktbelastningen fortsetter.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater

	TG2 vurderes da det registreres bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Bruk av dampspærre i yttervegger under terreng strider mot anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, da slike vegger utsettes for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen. En dampspærre kan hindre konstruksjonen i å tørke ut mot innvendig rom og dermed føre til opphopning av fukt i veggen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Forholdet medfører usikkerhet rundt veggens fukttekniske funksjon, og ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare omfang og eventuelle behov for tiltak.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurderes da det registreres sprekke fliser på gulv i rom under terreng, generelt med bom (hulrom) under flis. Overflater forøvrig fremstår med alder og normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Sprekte fliser og bom (hulrom) under fliser i rom under terreng kan indikere bevegelser i underlaget, manglende limdekning og/eller fuktpåvirkning over tid. Dette gjør overflaten mer sårbar for ytterligere skader. Utført fuktsøk på gulv viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i teknisk rom/bod, men måleresultater kan påvirkes av armering eller andre metalliske materialer i gulvet. Likevel kan ikke fuktproblematikk utelukkes. På bakgrunn av kombinasjonen av sprekkdannelser, bomlyd og forhøyede måleverdier bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avklare årsak og omfang.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten og at det er benyttet dampspærre i rom under terreng som fremkommer av pkt. 9.1.1. Risiko og konsekvens: Vurderingen settes til TG2 for å belyse den generelle fuktrisikoen som gjelder for rom under terreng. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning og forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring, samt punkt 1.3 som omhandler terrengforhold rundt bygningen. Det er i tillegg registrert bruk av dampspærre i rom under terreng, jf. punkt 9.1.1, noe som ikke anbefales da det kan hindre uttørring av konstruksjonen og bidra til opphopning av fukt. Den samlede vurderingen viser forhøyet risiko for fuktbelastning og mulige skjulte skader, og forholdet må derfor følges opp.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når vann- og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer i rørsystemet. Eldre rør kan utvikle små skader over tid som ikke nødvendigvis er synlige, men som kan føre til fukt- eller vannskader dersom de utvikler seg. Forholdet vurderes derfor til TG2 på grunn av økt usikkerhet rundt anleggets gjenværende levetid og funksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når kombiberederen har passert sin forventede levetid, øker sannsynligheten for lekkasje, korrosjon og funksjonssvikt i komponentene. En eldre bereder kan få redusert driftssikkerhet og utgjøre en potensiell risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler dersom lekkasje oppstår. Dette vurderes som grunnlag for TG2.
10.5	Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk tilstrekkelig avtrekk på våtrommene.

Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft med isolasjon og dampsperre rundt rørføringer der dampsperre er betydelig sprukket opp. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør foretas.

Risiko og konsekvens:

Manglende tilstrekkelig avtrekk på våtrom kan føre til opphopning av fukt og vanndamp, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner over tid. Ventilasjonskanalene på kaldtloftet har isolasjon og dampsperre rundt rørføringer, og det registreres at dampspærren er betydelig sprukket opp. Dette kan gi uønsket luftlekkasje og fukttransport inn i konstruksjonen, noe som ytterligere øker risikoen for kondens og fuktskader i kaldtloftet. På denne bakgrunn vurderes forholdet til TG2, og ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak bør gjennomføres.