

Tilstandsrapport for bolig
Gamle Trysilvegen 467
2429 Tørberget



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 15/07/2025

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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:64, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Liv Brænna
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	3145 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilknyttet felles privat vannverk.
Avløp:	Tilknyttet privat avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Storebrand
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ukjent.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I enkelte rom var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Byggeår er ikke kjent. Ut ifra produksjonsår på vinduer, vurderes byggeår til å være mellom 1995 og 2002.
Oppdragsgiver:	Line Randmæl
Tilstede under befaringen:	Line Randmæl og Antoni Fadnes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Oppstillingsplass for flere biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på grunnmur/ kjellervegger av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Yttervegger over terreng av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med noe vedlikeholdsbehov. Enkelte bygningsdeler har utgått- eller kort gjenværende forventet levetid.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, gang/ forstue, kjøkken, bod/ lager mot vest og på bod/ lager mot øst.

Panelovn på vegg på alle soverom, kjøkken, gang/ forstue, stue, matbod og på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Gulvvarme i entré og på bad.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

Sokkeletasje: Ca. 2500 mm - 2550 mm

1. etasje:

Ca. 2210 mm i entré, toalettrom, bod og forstue.

Ca. 2330 mm i soverom og på bad.

Ca. 2330 mm - 2980 mm i stue og kjøkken (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

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

Gulv: Overflater av fliser, teppe, laminat, parkett og betong.

- Merknader:

Overflatene har stort sett normal bruksslitasje, med riper, hakk og bruksmerker.

Parkett på kjøkken har større skader/ slitasje. Det kan se ut til at det tidligere har vært fuktbelastning på gulvet. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved fuktmåling av parkett.

I flere rom dekker ikke gulvlist/ dørterskler mellomrommet mellom gulv og vegg/ dørterskel.

I rom med teppe, ligger teppet løst på gulvet, og det er skrukker/ bulker på teppet.

Vegger: Overflate av trepanel, tapet/ strie, trefiber, murpuss og fliser.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje som riper og hakk i overflaten.

Himling: Overflate av trepanel og gips.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje. Himling i stue har misfarging som ser ut som hekkesot. Heksesot kommer som regel av for dårlig ventilering av rommet. Heksesot er ikke helsefarlig eller farlig for bygningen.

Innerdører: Innerdører er stort sett av trefyllingsdører.

- Merknader:

De fleste innerdørene har justeringsbehov i varierende grad.

Innerdør mellom stue og kjøkken er eldre, og har slitasje på overflater og slitasje på dørvrider.

Gjenstående arbeider:

I sokkeletasjen er det gjenstående arbeider i flere rom, som listverk og kompletteringer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Gulvmontert innredning med skuffer og skapdører, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjvegger i glass.

- Badekar.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

Toalettrom:

Veggmontert servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.

- Veggventil for ventilasjon.

Vaskerom:

Plassbygget innredning/ hyller i tre.

- Vaskekar i metall, med veggmontert blandebatteri på vegg.

- Varmtvannsbereder.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.

- Plass for vaskemaskin og tørketrommel.

- Ventilasjon via veggventil.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om noen vesentlige endringer etter byggeår.

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
Sokkeletasje	150 m ²			46 m ²	21 m ²	129 m ²
1. etasje	157 m ²			34 m ²	156 m ²	1 m ²
SUM BYGNING	307 m ²			80 m ²	177 m ²	130 m ²
SUM BRA	307 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		10 m ²		8 m ²	10 m ²	
Garasje		50 m ²				50 m ²
SUM BYGNING		60 m ²		8 m ²	10 m ²	50 m ²
SUM BRA	60 m ²					

BRA-i:

Sokkeletasje: Gang/ trapperom, bod/ lager mot vest, matbod, vaskerom og bod/ lager mot øst.

1. etasje: Entré, gang/ forstue, stue, kjøkken, toalettrom, tre soverom, bad og bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

S-ROM:

Sokkeletasje: På befaringsdagen var de fleste rommene i sokkeletasjen benyttet til lagring, og dermed vurdert som S-ROM. Trapperom og vaskerom er vurdert til P-ROM.

1. etasje: Bod.

TBA:

Sokkeletasje: Overbygget areal mot sør.

1. etasje: Delvis overbygget terrasse mot sør, og terrasse ved inngangsdør.

Sidebygninger:

Anneks: Deler av areal var ikke målbart, grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal er målt til 11 m² (10 m² Bruksareal + 1 m² Ikke målbart areal).

Garasje: Bruksareal er målt mot ringmur i gulvnivå.

GARASJE / UTHUS:

Sidebygninger er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Anneks:

Anneks oppført på punkter av lettklinkerblokker. Yttervegger i laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

- Merknader:

Bygningen har skjevheter i grunn, som resulterer i merkbare skjevheter på gulv. Ytterdør er i konflikt med terrassegulv på grunn av skjevheter i grunn.

På befaringsdagen ble det påvist råteskader på deler av laftede konstruksjoner. Råteskader kan utvikle seg videre, om det ikke iverksettes tiltak.

Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov.

Garasje:

Garasje er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen fremstår som i normal stand, med vedlikeholdsbehov på overflater.

Ytterdør har justeringsbehov.

Garasjeporter er ikke funksjonstestet.

Bygningen har noe gjenstående arbeider ved takutstikk.

Eiendommen har andre mindre sidebygninger som brakker og skur. Disse er ikke oppmålt eller beskrevet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

15/07/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur/ kjellervegger av lettklinkerblokker, støpt plate av betong mot grunn.

Funksjon på drenering ble kontrollert innvendig i sokkeletasjen.

Merknader: Det ble påvist riss/ sprekker i vegger av lettklinkerblokker. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Drenering:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering av drenering siden byggeår.

Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

Ved stikkprøver på befaringsdagen ble det påvist grunnmursplater over terreng med montert topplist.

Ved fuktsøk i kjelleretasjen, ble det påvist forhøyede verdier ved nedre del av yttervegger under terreng. Forhøyede verdier i nedre del av yttervegger under terreng ved fuktsøk, kan være tegn på sviktende drenering.

Ved fuktmåling i treverk som er plassert direkte mot yttervegger av murverk, ble det påvist skadelig høye fuktverdier.

For mer informasjon om drenering, se "Rom under terreng" lengre bak i rapporten.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Bilde viser forhøyede verdier i nedre del av yttervegger ved fuktsøk under terreng i sokkeletasjen.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

Bilde viser ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

Yttervegger over terreng av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder uten musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers, kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres. Manglende musetetting ved luftespalte øker risikoen for at mus og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen, og forårsaker skader.

Ytterkledningen hadde på befaringdagen mosegroing og har vedlikeholdsbehov. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på ytterkledningen.

På befaringdagen ble det påvist lokale skader på hjørnekaske ved kjøkken mot nordvest.

Inntil flere yttervegger er det beplantning og vekster som er i kontakt med ytterkledningen. Kontakt mellom beplantning og ytterkledning reduserer levetiden på ytterkledningen betraktelig. Det anbefales at beplantning inntil yttervegger fjernes.

Bilde viser lokal skade på hjørnekaske og mosegroing på ytterkledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer:

Boligen har vinduer fra 2002, 2001, 1995, og 1994 i 1. etasje. Sokkeletasje har vinduer fra 1993 i bod/ lager mot øst. Øvrige vinduer med ukjent årstall. Vinduer med kjent produksjonsår har to-lags glass. Øvrige vinduer har koblede enkle glass, eller enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

To-fløyet inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår. Terrassedører i 1. etasje med to-lags glass fra 2002. Ytterdør til gang/ trapperom i sokkeletasje med lite glassfelt fra 1994. Ytterdør til bod/ lager mot øst fra 1991. Døren har tre-lags glass. Ytterdør til bod/ lager mot vest med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Alle tilgjengelige åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen. Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Flere vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vinduer i sokkeletasjen er i dårligere stand sammenlignet med øvrige vinduer. Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Enkelte vinduer i bod/ lager mot øst ble ikke funksjonstestet, da vinduene ikke var tilgjengelige for kontroll.

Ytterdører:

Inngangsdør har justeringsbehov på det ene dørbladet. Terrassedører i 1. etasje fungerte greit på befaringsdagen. Dørene har vedlikeholdsbehov. Ytterdør til gang/ trapperom i sokkeletasje, fungerte greit på befaringsdagen. Vedlikeholdsbehov på overflater. Ytterdør til bod/ lager mot vest har justeringsbehov, og det ble på befaringsdagen påvist punkterte glass. Ytterdør til bod/ lager mot øst har større skader på utvendige overflater. Ytterdøren er i en slik forfatning at den bør skiftes ut.

Annet:

Vinduer i sokkeletasjen har ikke belag i underkant eller overkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader på vinduer og yttervegg. Vinduer med kjent produksjonsår har kort gjenværende forventet levetid. Vinduer i kjelleretasjen ser ut til å være enda eldre. Det må påregnes at vinduer og ytterdører skiftes ut i nær fremtid.

Bilde viser skader på ytterdør til bod/ lager mot øst, samt manglende beslag over og under vindu og ytterdør.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke 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 påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på tilgjengelig kaldloft.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft, ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen ventileres/ luftes via luftespalte langs raft (nedre del av yttertaket), og via ventiler i gavler. På befaringsdagen ble det ikke påvist netting ved luftespalter. Manglende netting kan resultere i at skadedyr får adgang til takkonstruksjon/ kaldloft og kan forårsake skader. Netting anbefales montert.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater i metall og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket fra takstige.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Yttertaket har påbegynnende rustdannelser på takplater og skruer. Rustdannelser er tegn på elde, og kort gjenværende forventet levetid. Riper og lokale bulker forekommer.

Skorstein fra stue/ kjøkken har ikke tilfredsstillende høyde over tak, etter anbefalinger fra Sintef byggforsk. Høyden på skorsteinen bør forlenges. Skorstein mangler også toppbue/ pipehatt. Manglende toppbue/ pipehatt kan resultere i vanninntrenging via skorstein. Anbefales utbedret.

Takrenner og beslag på tak:

Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Takstige til skorstein fra stue/ kjøkken, har mangler og skader som må utbedres. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adgang for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Bortledning av takvann fra nedløpsrør er ikke tilfredsstillende. Takvann fra nedløpsrør bør føres lengre bort fra bygningen for å unngå unødvendig fuktbelastning på bygningen. Det anbefales at takvann føres bort fra bygningen i tette dreneringsrør.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser skader på takstige til skorstein, samt manglende toppbue/ pipehatt.



5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele boligen, forutenom over stue og kjøkken. Kaldloft er tilgjengelig via loftsluke i gang, og fra luke ved inngangsparti.

Kaldloft er kun kontrollert fra loftsluker da kaldloftet ikke har gangbart gulv.

Merknader: Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se punkt om takkonstruksjon og takteking.

Kaldloft er ikke fullstendig kontrollert, da kaldloftet ikke har gangbart gulv. Det anbefales at det etableres et enkelt gulv på kaldloftet, som muliggjør kontroll av hele kaldloftet/ takkonstruksjon. Gjennomføringer i yttertaket er kontrollert fra inne i boligen, da det ikke var mulig å kontrollere gjennomføringer på kaldloftet, på grunn av manglende gangbart gulv.

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.

Boligen har terrasse mot sør i 1. etasje på ca. 31 m², og overbygget terrasse ved inngang på ca. 3 m². I sokkeletasjen er det et overbygget areal mot sør på ca. 46 m², hvorav ca. 32 m² har støpt plate mot grunn.

Terrasse i 1. etasje er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Rekkverkshøyde på terrasser i 1. etasje er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 910 mm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1000 mm. Rekkverkshøyde tilfredsstilte kravene på oppføringstidspunktet. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Rekkverk ved inngangsparti har skader, og må repareres/ skiftes ut.

På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende fuktskader i rekkverk og terrassegulv. Enkelte lokale råteskader i gulv ble også påvist. Rekkverk og overflater har vedlikeholdsbehov.

Terrassegulvet er montert uten mellomrom mellom gulvbord. Manglende mellomrom reduserer levetiden på terrassegulvet, og kan forårsake skader. Sintef byggforsk anbefaler ca. 5 mm mellomrom mellom terrassebord.

Terrasse mot sør i 1. etasje har tettesjikt av underliggende metallplater. Metallplatene skjuler selve konstruksjonen av terrassen, og overgang mot vegger, og konstruksjon/ løsning kunne ikke kontrolleres.

Takoverbygg over utvidelse av overbygget terrasse i sokkeletasjen, fremstår som provisorisk og underdimensjonert. Takplater har deformasjoner.

Bilde viser lokal råteskade i terrassegulv i 1. etasje.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

I våtzone til dusj og badekar, er det plassert innerdør og vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør og vindu i våtzone, er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser og belaste veggkonstruksjonen, og forårsake skader. Innerdør er beskyttet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak tette dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning. Det anbefales at vinduet skjermes mot potensiell vannsprut fra badekar.

På befaringsdagen ble det påvist mindre sprekker i silikonfuger i hjørner. Sprekker i silikonfuger kan være indikasjon på bevegelser i grunn.

Bilde viser innerdør i dusjens våtzone.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som hel, uten store påviste skader på befaringsdagen. Enkelte mindre avskallinger i fliser.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

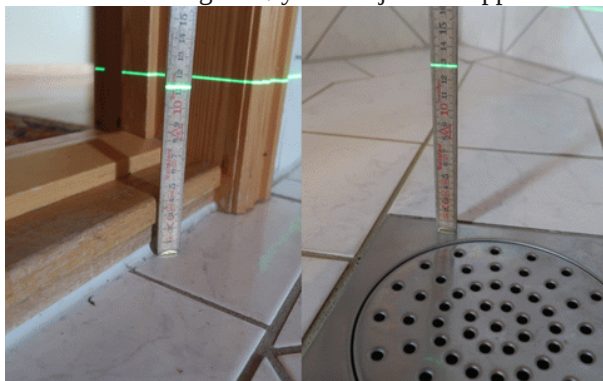
Det ble påvist enkelte sprekker i silikon i overgang mellom gulv og vegg. Sprekker i overgang mellom gulv og vegg kan være indikasjon på bevegelser i konstruksjonen, tilstanden bør overvåkes.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 16 mm. Minstekravet/ anbefalingen er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon.

Fallforhold i dusjonen vurderes som tilfredsstillende da dusjonen er avgrenset med dusjvegger og tett list mot gulv. Fallforhold vil ikke være tilfredsstillende om dusjvegger erstattes med annen åpen dusjløsning.

Øvrig gulv har fall mot sluk, med høyest punkt ca. midt i rommet, og fall mot begge sluk. På grunn av tett sokkel i dusjsone, og at høyest punkt på gulv og topp flis ved innerdør ligger på samme høyde, vil ikke nødvendigvis en lekkasje fra servant bli ledet mot sluk, og kan belaste konstruksjonen.

Bilde viser måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør.



TG 3 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 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 med synlig slukmansjett under klemring i dusj.

Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll, da inspeksjonsluke for sluk ikke lot seg demontere.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon vedrørende våtrommet.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

I sluk i dusjsjonen kan det se ut til at det er benyttet slukmansjett/ membran.

På grunn av at sluket under badekar ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen, kan det heller ikke bekreftes at det er benyttet slukmansjett/ membran ved sluket. Rens og vedlikehold av sluk er heller ikke mulig å utføre før inspeksjonsluke demonteres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen til dusjen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Forventet levetid på våtrommet vurderes som utgått, da det opplyses at det sannsynligvis ikke er blitt gjort oppgraderinger på våtrommet siden byggeår. Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid. Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende adkomst til sluk under badekar. Tilstanden på sluket kan ikke fastsettes.

Bilde viser plassering av sluk bak inspeksjonsluke under badekar.



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av murpuss på vegger.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen. Bruksslitasje, og noe misfarging forekommer.

Membran/ tettesjikt er beskrevet under membran, tettesjikt og sluk, lengre bak i rapporten.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

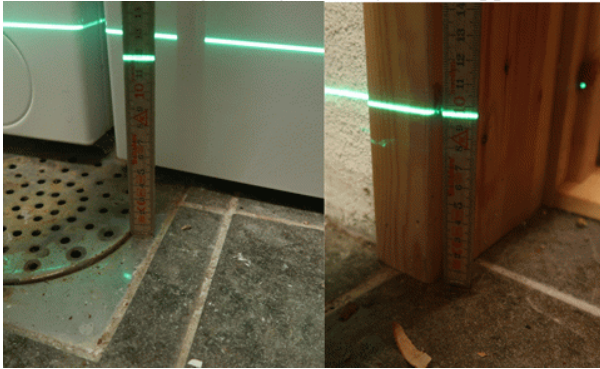
Overflate av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som hel, uten store påviste skader på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 21 mm. Minstekravet/ anbefalingen er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon.

Fallforhold på gulv vurderes som tilfredsstillende. Ved stikkprøver ble det målt tilfredsstillende fall mot sluk fra varmtvannsbereder, og fra innerdør til sluk.

Bilde viser måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon vedrørende våtrommet.

Forventet levetid for en eventuell membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: En eventuell membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

I sluk var det ingen tegn til at det var benyttet slukmansjett/ membran. Det er ingen tegn på membran i overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet er sannsynligvis utført uten bruk av membran/ tettesjikt. Våtrom skal ha tett gulv, og tett overgang mellom gulv og vegg for å sikre at ikke vann/ lekkasjer fra rommet skal belaste tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/ membran på gulv. Etablering av membran/ tettesjikt medfører fullstendig oppgradering av våtrommet.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom, da alle tilstøtende vegger er utført i murverk. Det ble utført fuktsøk fra tilstøtende rom, uten påviste forhøyede verdier.

Bilde viser sluk uten synlig membran/ tettesjikt under klemring.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/- fryseskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, med forventet bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

Overflater har synlig slitasje. Enkelte justeringsbehov på skapdører og skuffer.

Gulv på kjøkken har tegn etter tidligere fuktskader. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig fukt ved fuktmåling. For å lukke avviket, må gulv på kjøkkenet skiftes ut. Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk og fuktmåling.

På befaringsdagen var avløpet fra kjøkkenvasken tilnærmet tett. Oppdragsgiver jobbet med å få rettet opp i avviket på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Bilde viser skader på kjøkkengulvet.



9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Kjelleretasjen har veggoverflater med murpuss.
Himling av trepanel og gips.

Merknader: Det er påvist enkelte sprekker/ riss i yttervegger i sokkeletasjen. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og saltutslag på vegger og i overgang mellom gulv og vegg flere steder. Spesielt mye er det på vegger mot nord. Saltutslag og fuktskjolder må sees i sammenheng med mulig sviktende drenering av grunnmuren, og sviktende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Bilde viser fuktskjolder og saltutslag på vegg i sokkeletasjen.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Overflater av betong, fliser og teppe i sokkeletasjen.

Merknader: Det ble på befaringsdagen påvist fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i sokkeletasjen. Misfarging av fuger mellom fliser. Saltutslag, fuktskjolder og misfarging av fuger mellom fliser, må sees i sammenheng med mulig sviktende drenering av grunnmuren, og sviktende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Bilde viser fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg, og misfarging i fuger mellom fliser.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Sokkeletasjen har rom som er innredet som rom for varig opphold.

Merknader: Sokkeletasjen har tegn på sviktende drenering og fuktbelastning fra grunn.

Ved fuktmåling i treverk som er i kontakt med yttervegger under terreng, ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Ved vedvarende fuktbelastning vil det kunne oppstå fuktskader i organisk materiale som treverk. Sokkeletasjen har ikke yttervegger under terreng som er utlektet, og det er dermed ikke aktuelt å bore hull for fuktmåling.

Sokkeletasjen ventileres via veggventiler i alle rom. Det er viktig at ventilene holdes åpne hele tiden for å sikre nødvendig ventilasjon. Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon, da rommet kun ventileres via veggventil. Det anbefales at det monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Eventuell innredning/ bruksendring av sokkeletasjen, frarådes før ny drenering og eventuell utvendig etterisolering er utført. Innredning av sokkeletasjer og kjellere med dårlig drenering/ fuktsikring, vil resultere i omfattende skader.

Bilde viser fuktmåling treverk i kontakt med yttervegger under terreng.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom.

Stoppekran og er plassert på vaskerom.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på vaskerom. Som tidligere beskrevet har ikke vaskerom membran/ tettesjikt på gulv, og en vedvarende lekkasje vil kunne skade tilstøtende konstruksjon.

Det ble ikke påvist tetting imellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. En lekkasje i vannrør til kjøkken, vil ikke nødvendigvis bli ledet til rør-i-rør skapet, og kan dermed belaste kjøkkenet. Det anbefales at tettinger mellom varerør og vannrør etableres.

Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Avløp fra kjøkkenvasken var på befaringsdagen tilnærmet tett.

Stakeluke ble lokalisert på vaskerom og på bod/ lager mot vest. Lufting av avløp er ført over tak, og det er benyttet vakuumentiler i bod/ lager mot øst, og i kjøkkenbenk.

Avløpskapasiteten på bad, toalettrom og vaskerom er vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av anbefalt brukstid er utløpt.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk. Som tidligere beskrevet har ikke vaskerom membran/ tettesjikt på gulv, og en vedvarende lekkasje fra varmtvannsberederen vil kunne skade tilstøtende konstruksjon.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid er utløpt på varmtvannsberederen. Det må påregnes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Veggventiler på toalettrom og vaskerom. Tilluft via veggventiler i sokkeletasjen og via ventiler i vinduer i 1. etasje.

Merknader: På befaringsdagen var avtrekksvifte på badet tildekket med plastfolie på befaringsdagen, ukjent grunn. Ventilasjon av boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom. Dette anbefales utbedret. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Bilde viser manglende mekanisk avtrekk fra toalettrom.

**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 elektriske anlegget ble installert i ukjent

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod/ lager mot øst.

Ledningsnett i hovedsak av både skjult- og åpent anlegg.

Merknader: Oppdragsgiver har begrenset kunnskap om anlegget, da oppdragsgiver ikke selv har bodd i boligen.

Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget.

Antall kurser stemmer overens med kursfortegnelse.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Undertegnede bygningssakkyndig 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 autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 07.07.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Oppdragsgiver har ikke bodd i huset selv, og har en begrenset kunnskap om boligens byggeår, historie og eventuelle endringer.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning, eller ferdigattest. 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.

Trapp mellom 1.- og andre etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper. Trappen har for store åpninger mellom trappetrinn og i rekkverk. Det mangler også en håndløper på veggen.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av oppdragsgiver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kommunen kontaktes for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene i boligen.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/ sprekker i vegger av lettklinkerblokker. Indikasjon på sviktende drenering av byggegrunn.
1.3	Terrengforhold
	Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen. Bør utbedres.
2.1	Yttervegger
	Manglende musetetting av luftespalte bak ytterkledning. Vedlikeholdsbehov på overflater.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og ytterdører har justerings- og vedlikeholdsbehov. Manglende beslag over og under vinduer og ytterdører i sokkeletasjen. Kort gjenværende forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Skader på takstige. Manglende snøfangere. Ikke tilfredsstillende høyde på skorstein fra stue/ kjøkken.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Påvist lokale råteskader på terrassegulv. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Vedlikeholdsbehov.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Innerdør og vindu i våtsone. Sprekk i silikonfuge i hjørne.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt. Mindre sprekker i silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Skader på parkett på kjøkkengulvet. Slitasje og elde på kjøkkeninnredningen. Tilnærmet tett avløp fra kjøkkenvasken.
9.1.1	Sokkeletasje Veggenes og himlingens overflater
	Riss/ sprekker i yttervegger. Fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom vegg og gulv.
9.1.2	Sokkeletasje Gulvets overflate
	Fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i sokkeletasjen. Misfarging av fuger mellom fliser.
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende ventilasjon av sokkeletasjen. Påvist skadelig høye fuktverdier i treverk i kontakt med yttervegger under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke merket. Det mangler kursfortegnelse i rør-i-rør skapet. Avløp fra kjøkken var tilnærmet tett på befaringsdagen. Over halvparten av anbefalt brukstid er utløpt.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjon vurderes som mangelfull da det mangler mekanisk avtrekk fra toalettrom og vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende adkomst til sluk under badekar. Tilstanden på sluket kan ikke fastsettes.
	Prisvurdering gjeler for ytterligere undersøkelser av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrom uten påvist tettesjikt.
	Prisvurdering gjelder fullstendig ombygging av våtrommet med nytt tettesjikt mot gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-