

Selveier enebolig  
Elgfaret 18  
2090 Hurdal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 21 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 04/12/2025

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:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:32, Bnr: 143                                         |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Amadou Moumouni Aasen Idé og Ida Aasen                   |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                                          |
| <b>Festenr:</b>              |                                                          |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                                          |
| <b>Tomt:</b>                 | 1 253 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                                      |
| <b>Adkomst:</b>              | PRIVAT                                                   |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                                                |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                                                |
| <b>Regulering:</b>           | Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke opplyst                                             |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke opplyst                                             |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke opplyst                                             |
| <b>Byggeår:</b>              | 2001                                                     |

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

01.12.2025

Oppholdsvær og 0 grader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys. Snødekte arealer på befaringsdag gir begrensninger i undersøkelsene.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. 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 - ikke funksjonstestet. 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 engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

## Oppdragsgiver:

Stian v/aktiv eiendom Råholt

## Tilstede under befaringen:

Stian, Ida og undertegnede

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Gruslagt adkomstområde, grøntarealer av plen med diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er oppført i 2001. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca eller lignende. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. 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:

Vannbåren varme store deler i underetasje, luft til luft varmepumpe i 1.etasje, vedovn (klebersteinsovn) i 1.etasje og panelovner.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:

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

Gulv: Laminat, fliser, malte fliser

Vegger: Malte slette flater, malte ru flater, malt leca, malt trepanel, malt stire/tapet, pussede flater

Tak/himling: Malte slette flater, malt MDF panel, pigmentert trepanel, ubehandlet trepanel.

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

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser:

**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 <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|---------------------|-------------------|-----------------|-------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Underetasje         | 67m <sup>2</sup>  |                 |       | 18m <sup>2</sup>  | 55m <sup>2</sup>     | 12m <sup>2</sup>     |
| 1.Etasje            | 76m <sup>2</sup>  |                 |       | 75m <sup>2</sup>  | 76m <sup>2</sup>     |                      |
| 2.Etasje            | 70m <sup>2</sup>  |                 |       | 8m <sup>2</sup>   | 70m <sup>2</sup>     |                      |
| Utv.bod underetasje |                   | 3m <sup>2</sup> |       |                   |                      |                      |
| Utv.bod 1.etasje    |                   | 5m <sup>2</sup> |       |                   |                      |                      |
| SUM BYGNING         | 213m <sup>2</sup> | 8m <sup>2</sup> |       | 101m <sup>2</sup> | 201m <sup>2</sup>    | 12m <sup>2</sup>     |
| SUM BRA             | 221m <sup>2</sup> |                 |       |                   |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i            | BRA-e            | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|------------------|------------------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje 1   |                  | 18m <sup>2</sup> |       |     |                      | 18m <sup>2</sup>     |
| Garasje 2   |                  | 22m <sup>2</sup> |       |     |                      | 22m <sup>2</sup>     |
| SUM BYGNING | 40m <sup>2</sup> | 40m <sup>2</sup> |       |     |                      | 40m <sup>2</sup>     |
| SUM BRA     | 40m <sup>2</sup> |                  |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etasje: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

**BRA-e:**

Utv. boder.

Garasje 1.

Garasje 2.

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-i: 213m<sup>2</sup>

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etasje: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

BRA-e: 48m<sup>2</sup>.

Utv. boder.

Garasje 1.

Garasje 2.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>

Sum BRA: 261m<sup>2</sup>

Underetasje: Gang m/trapp, bad, stue, soverom, entre og bod.

1.etasje: Gang, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Gang m/trapp, sov.2, sov.3, sov.4 og bad.

Utv. boder.

Garasje 1.

Garasje 2.

TBA: 101m<sup>2</sup>

Utv. terrasser og verandaer.

Romhøyder:

Underetasje: Gang m/trapp 2,41m, bad 2,42m, stue 2,4m, soverom 2,4m, entre 2,38m og bod 2,42m.

1.etasje: Gang 2,37m, vaskerom 2,31m, stue/kjøkken 2,39m.

2.etasje: Gang m/trapp 1,51-2,38m, sov.2 1,51-2,38m, sov.3 1,51-2,38m, sov.4 1,5-2,38m og bad 1,49-2,36m.

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.

2.etasje har deler av areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).  $BRA 70m^2 + AHL 2m^2 = GUA 72m^2$ .

Kaldtloft og kneloft er ikke oppmålt.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjer på eiendommen fremstår ufagmessig oppført fra tidligere eiere og krever vesentlige tiltak. I ytterste konsekvens rives og bygges opp igjen.

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

Utvendige boder og takoverbygg tiltenkt vedstabling bemerkes våte partier med pågående lekkasje på undersiden av takkonstruksjon. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Tiltak må foretas.

Det gis ikke beskrivelse eller tilstandsgrad. TGIU.

**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](http://www.bmtf.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

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

04/12/2025



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 er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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 kun inspisert visuelt tilgjengelige flater.

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

Det bemerkes at det står disponibel for fuktinntrengning uten toppliste som er tilstrekkelig anfestet i toppen av knotteplast.

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 synlig knotteplast er toppliste i stor grad løsnet, stedvis riss/sprekker i grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 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

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 i skrånede terreng der det er fall mot bygningens plassering fra en side og fall fra annen side. I skrånede terreng/fjellside 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

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

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 stående og liggende trepanel.

Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje.

TG2 vurderes da det registreres generelt tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold og i underetasje er utvendig kledning ført opp med minimal klaring til bakkenivå og delvis tildekket med blomsterkasser.

#### 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 2000.

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 slitasje av betydning, 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.

Ytterdør og terrassedører, sannsynligvis produsert i 2000.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og stedvis bruksslitasje.

Det er viktig at panel og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant til beslag for å unngå at fukt trekker opp i endeved.

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.

**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 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

## 4. Tak

## 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner med takoppløft.

Taket er snødekt på befaringsdagen og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå med begrensninger i undersøkelsene dette medfører. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå og snødekket tak på befaringsdagen medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

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

Kaldtloft i knevegg er inspisert fra luke i vegg og fremstår i normalt god stand, ikke avdekket svekkelser visuelt fra loftsluke.

Kaldtloftet er inspisert fra loftstrapp, da det ikke var gangbart gulv på loftet og gir en ytterst begrenset inspeksjon av kaldtloft. Ytterligere undersøkelser av loftet må foretas.

Det er påvist fuktskjolder og svertesopp på loftet, fuktskjoldene stammer trolig fra tidligere. Forholdet må holdes under oppsyn.

TG2 vurderes da det er observert svertesopp og mørkere partier på undersiden av undertak, svertesopp 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.

**Underetasje:**

Flisheller foran inngangsdør på 12,4m².

Samtlige flisheller er løsnet fra underlaget.

Markterrasse underetasje på 6,4m².

Ikke vurdert grunnet snødekte områder på befaringsdag.

**1.etasje:**

Terrasse oppført rundt deler av bolig.

Det er kun parti foran inngangsdør og under tak ved terrassedør som er vurdert da resterende områder var tildekt av snø på befaringsdag.

Det savnes rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen er 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

Rekkverk sammenhengende ved utgang fra terrassedør i stue er det målt rekkverkshøyde på 92cm. Krav til rekkverk på minst 1m etter dagens forskrifter.

**2.etasje:**

Veranda 1 med utgang fra soverom i 2.etasje.

Rekkverk er målt til ca. 90cm. Når terrasse konstruksjoner er oppført 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på minst 1m etter dagens forskrifter.

Veranda 2 med utgang fra gang i 2.etasje.

Rekkverk er målt til ca. 90cm. Når terrasse konstruksjoner er oppført 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på minst 1m 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.

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Eksisterende rekkverk er for lavt ihht. dagens gjeldende forskrifter på 1m.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Malt strie og flislagte vegger, takessplater i himling.

Åpen løsning med glass plate, servant og 2-greps blandebatteri.

- Dusjhjørne
- Gulvstående WC
- Varmtvannbereder (se punkt 10.2) i denne rapporten.

TG2 vurderes da det er benyttet uegnede materialer i våtsone.

Det er ukjent oppbygning med membran på bad men spesielt i dusjsone. Vegger forøvrig fremstår kun med malte flater og åpent ved plassering av bereder. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

TG2 vurderes da det er sprekt opp flisfuger rundt sluk i dusjsone, enkelte sprekker i flisfug.  
Det bemerkes at det er flere fliser som er løse ved gange over gulv og at det er knirk i gulv.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 7.1.3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast. Sluket er ikke rengjort og derfor ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett. Ytterligere undersøkelser må 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 og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under hulltaking registrert på befaringdag.

TG2 vurderes grunnet det registreres gjennomføringer i gulv der kun visuelt er silikonert rundt, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20år

#### **7.2 Vaskerom 1.etasje**

##### **TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Ifølge hjemmelshaver er vaskerommet pusset opp i 2023 med sokkelflis langsmed nedre del av vegg og baderomsplater på vegger og MDF takpanel i tak/himling.

- Fordelerskap plassert på vegg til bruksvann med siklemikk under
- Fordelerskap plassert på vegg til vannbåren varme system rom under terreng.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflater fremstår i normalt god stand, ikke avdekket svekkelser eller øvrige skader med behov for tiltak.

#### **Merknader:**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

#### Merknader:

Membranen er fra 2023

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.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble pusset opp med ny membran på gulv med oppkant og baderomsplater på vegger i 2023.

Sluk av plast, klemring av metall. Tildels synlig slukmansjett.

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.

Hulltaking er ikke utført etter ønske fra hjemmelshaver, under forutsetning av at dokumentasjon for våtrommets oppbygging og utførelse skulle fremlegges. Slik dokumentasjon er per rapportdato ikke mottatt. I henhold til forskrift til avhendingsloven kan hulltaking unnlates når dette ikke tillates av eier, forutsatt at våtrommet i stedet kontrolleres med egnet fuktmåleverktøy og vurderes på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner, måleresultater, materialvalg, alder og øvrige opplysninger. Vurderingen i denne rapporten er derfor basert på visuell befaring og relevante fuktmålinger med normale fuktverdier indikert, innenfor tilgjengelige flater, uten inngrep i konstruksjonen.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på våtrom.

#### Merknader:

### 7.3 Bad 2.etasje

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 malt trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett
- Badekar
- Gulvstående WC

TG2 vurderes da det registreres oppsprekninger silikon overgang gulv/vegg. Vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.

#### **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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

Et under dusjkabinett og et under badekar.

Det er kun målt fall mot sluk rundt deler av sluk under dusjkabinett på befaringsdag og vurderes ikke tilfredsstillende. Resterende del ble ikke målt grunnet dusjkabinettets plassering. Sluk under badekar var det ikke tilkomst til på befaringsdag.

TG2 vurderes da det er sprang på flere fliser, ny flisfug påført over eksisterende og flaker av flere steder. Det vurderes ikke tilfredsstillende fallforhold rundt sluk dusjkabinett, det er ikke påvisst tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

#### **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 ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast. Sluket er ikke rengjort og derfor ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett. Ytterligere undersøkelser må 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 inspeksjonsluke på bakside av våtrom som er åpnet og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under, registrert på befaringsdag.

TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i vegger i våtsone badekar og dusjkabinett spesielt men vegger forøvrig også, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett 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 1** 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 påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2023, montert av kjøkkenleverandør.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med integrert kullfilter avtrekk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap.

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.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres svakt vanntrykk og avrenning fra avløp er derfor ikke funksjonstestet tilstrekkelig. Komfyrvakt ved kokeplate.

Bemerkes at komfyrvakt er løs og må anfestes.

#### 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.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Vegger: Malt strie/tapet, ubehandlet spon, pussede flater, malt leca, fliser, ubehandlet trepanel

Tak/himlinger: Malt MDF panel, takess plater

Registreres pågående arbeider med riving av enkelte flater, rivning av vegger, gjennomføringer og overflate behandling av overflater som ikke er komplettert.

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](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 ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt nytt laminatgulv i enkelte rom i rom under terreng i ca. 2022.  
Overflater laminat gulv fremstår i normalt god stand.

Deler av gulvet står fortsatt uferdig etter påbegynt rivning, noe som innebærer at underlag og konstruksjoner kan være eksponert og ikke mulig å vurdere fullt ut.

TG2 vurderes da flislagt entre bemerkes at flisgulvet er malt, har sprang på fliser med stedvis bom (hulrom) under.  
Fliser forøvrig registreres stedvis bom (hulrom) under.

Overflater gulv forøvrig fremstår i normalt god stand, av visuelt tilgjengelige flater.

---

**Merknader:****TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i utlektet bunnsvill åpning i yttervegg mot den delen av yttervegg som befinner seg mot terrenget, der det på befaringsdagen registreres normale fuktverdier.

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.

---

**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.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

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 begge bad, samt to stk. sluk i gulv begge bad og et på vaskerom.

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

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Fordelerskap til bruksvann plassert på vegg vaskerom, registreres drenshull i fordelerskap med siklemikk ut av nedre del på vegg. Fordelerskap til vannbåren varme er plassert nedre del av vegg på vaskerom og det savnes et tett fordelerskap med drenshull slik at eventuell lekkasjevann kan synliggjøres og ledes til sluk. Slik dette fordelerskapet er utformet kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje, det anbefales etablering av automatisk lekkasjesikring. Bemerk forøvrig at to vannrør er blendet i fordelerskapet til bruksvann.

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

Det registreres generelt svakt trykk ved vanninstallasjoner og hjemmelshaver opplyser at dette forekommer i området generelt.

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring av fordelerskap til vannbåren varme system og at rundt vannrør ved bereder kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje. Vann og avløpsrør i boligen vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Kombi varmtvannsbereder på 198L / 120L plassert på bad i 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 kombi varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid og at den er delvis kasset inn med to vegger der en av veggene står plassert nærme sluk, uten oppkant med tettesjikt.

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

## TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Undertegnede har ikke fagkompetanse på område og råder derfor til å undersøke vannbåren varmesystem med fagkyndig innenfor fagfeltet. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vannbåren varme i gulvvarmesystem i deler av underetasje, ifølge opplysninger fra eier. Kun visuelt tilgjengelige rørføringer var mulig å inspisere på befaringsdagen. Store deler av røranlegget er innebygd og lar seg derfor ikke kontrollere uten inngrep. Vurderingen av anlegget baserer seg dermed i hovedsak på alder og de synlige delene av installasjonen. Det er ikke registrert lekkasjer på de synlige rørene.

TG2 settes på bakgrunn av anleggets alder og begrenset mulighet for inspeksjon, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden på ikke-synlige komponenter.

#### Merknader:

##### Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

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 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilerings via veggventiler og ventiler i vinduer. På kaldtloftet er det observert loftsvifte med tilhørende ventilasjonsrør som er frakoblet. Hjemmelshaver opplyser at disse er koblet fra som følge av ønske om naturlig ventilerings i boligen. Våtrommene har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon. Platetopp på kjøkken har integrert omluftløsning med kullfilter.

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. Etter NS 3600 regnes ikke omluft med kullfilter som en godkjent forsert avtrekksløsning, og avtrekk på kjøkkenet vurderes derfor å ha avvik i forhold til dagens funksjonskrav. Frakoblet loftsvifte og tilhørende rørføringer gir også usikkerhet rundt ventilasjonsflyten i boligen, og kan påvirke luftskifte og fukttransport negativt. Det savnes (spalte) mellom dørblad og karm som tilluft til våtrom i rom under terreng og 2.etasje.

#### 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 forsert ventilasjon på våtrom, bruk av omluftløsning på kjøkken, manglende tilluft til våtrom underetasje og 2.etasje og frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft. Løsningene vurderes som mindre tilfredsstillende for boligens behov og kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning.

#### 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 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i entre underetasje med automatsikringer og 23 kurser ihht. kursfortegnelse.

Kursfortegnelse på døren fremstår utdatert og det ligger en to siders kurtfortegnelse løst i sikringsskap.

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 ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektriske arbeider.

Registreres flere løse kabler ulike steder i boligen og bokser med åpne tilkoblingspunkter. 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 sløkkeutstyr 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 ikke 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 befaringsstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført endringer som omhandler bærende konstruksjoner. Endringer av bærende konstruksjoner er søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Det er forøvrig ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er ikke fremlagt byggesaks dokumentasjon på oppførte garasjer.

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 at innvendig trapp mangler håndløper mot vegg i begge trapper. Krav til rekkverk og/eller håndløper på begge sider i trappens løp, 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:**

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/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | <p>TG2 vurderes da der det er synlig knotteplast er topplisert i stor grad løsnet, stedvis riss/sprekker i grunnmur og står disponibel for fuktinntrengning og grunnnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Det foreligger risiko for at vann og fukt kan trenge inn bak knotteplasten som følge av at topplisten i stor grad er løsnet og ikke gir en tett avslutning mot grunnmur. Kombinert med at dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker dette sannsynligheten for redusert dreneringseffekt og oppbygging av fukt mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre at fukt presses inn i grunnmuren med påfølgende fare for forhøyet fuktinnhold, utvikling av råteskader og muggsopp, samt potensielle frostskafer i murverket. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg gradvis og gi behov for mer omfattende og kostnadskrevenne tiltak som utskifting av drenering.</p> |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | <p>TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Boligens plassering i skrånende terreng med varierende fall mot grunnmuren medfører økt risiko for at overvann fra regn og smeltevann ledes mot kjellervegger som ligger under terreng. Dette kan over tid gi vannansamlinger og økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med mulig konsekvens i form av fuktinntrengning, kondensproblemer, skader på mur og overflater samt økt fare for muggsopp og dårligere innelima dersom vann ikke ledes effektivt bort.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | <p>TG2 vurderes da det registreres generelt tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold og i underetasje er utvendig kledning ført opp med minimal klaring til bakkenivå og delvis tildekket med blomsterkasser.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Utvendig kledning er montert med minimal klaring til bakkenivå og tørkesprekker i kledningen øker risikoen for at nedbør og fukt trenger inn i treverket og videre inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert levetid på kledningen, oppsprekking og deformasjon, samt økt fare for råteutvikling dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | <p>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.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Når vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og samtidig har behov for justeringer, øker risikoen for svekket tetthet mot vær og vind. Dette kan føre til trekk, varmetap, økt energiforbruk og redusert komfort. Over tid kan manglende tetthet også medføre fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan gi skader på karm, beslag eller veggkonstruksjoner dersom forholdet ikke overvåkes og utbedres ved behov.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | <p>TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Manglende snøfanger på taket innebærer økt risiko for at større mengder snø og is kan rase ned fra takflaten, noe som kan føre til personskade, skade på kjøretøy, utearealer eller bygningsdeler. Forholdet kan også medføre økt ansvar for huseier ved eventuelle hendelser. Begrenset inspeksjon på grunn av snødekke gir usikkerhet om øvrige forhold på taket.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>TG2 vurderes da det er observert svertesopp og mørkere partier på undersiden av undertak, svertesopp indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Svertesopp på undersiden av undertaket viser at det har vært perioder med forhøyet fuktighet, noe som gir en risiko for at fukt kan påvirke treverket over tid. Dersom forholdet vedvarer, kan det på sikt føre til lokale materialpåvirkninger eller begynnende skader. Forholdet vurderes imidlertid som begrenset, men bør holdes under oppsyn for å sikre at fuktbelastningen ikke øker.</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 6.1   | <p>Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Eksisterende rekkverk er for lavt ihht. dagens gjeldende forskrifter på 1m.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Manglende og for lavt rekkverk på deler av terrassen/verandaer med høydeforskjell over 50 cm gir økt risiko for fallulykker for både barn og voksne. Dette kan føre til personskade ved uhell, og forholdet innebærer en avvikssituasjon i forhold til dagens sikkerhetskrav. Uten utbedring vil risikoen for utilsiktede fall forbli til stede.</p>                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.1.1 | <p>Bad underetasje Overflate vegger og himling</p> <p>TG2 vurderes da det er benyttet uegnede materialer i våtsone.<br/>Det er ukjent oppbygning med membran på bad men spesielt i dusjsone. Vegger forøvrig fremstår kun med malte flater og åpent ved plassering av bereder. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje.</p> <p>Uegnede materialer i våtsonen og manglende dokumentasjon på membranoppbygning i dusjsonen gir økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader, slitasje på materialer og redusert levetid for overflater. Malte vegger og åpne områder ved bereder gjør rommet ekstra sårbart for sprut og fuktpåvirkning, noe som ytterligere øker sannsynligheten for skader dersom forholdet ikke utbedres.</p>                                                                      |
| 7.1.2 | <p>Bad underetasje Overflate gulv</p> <p>TG2 vurderes da det er sprekt opp flisfuger rundt sluk i dusjsone, enkelte sprekker i flisfug.<br/>Det bemerkes at det er flere fliser som er løse ved gange over gulv og at det er knirk i gulv.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Sprekkede fuger rundt sluk og løse fliser øker risikoen for at vann trenger ned i konstruksjonen under gulvet. Dette kan over tid føre til fukt- og vannskader, særlig rundt sluket der belastningen er størst. Løse fliser kan også forverre åpninger i fugene og bidra til ytterligere lekkasjepunkter, noe som kan resultere i behov for omfattende utbedringer dersom forholdet ikke håndteres.</p>                                                                                                                                                                                         |
| 7.1.3 | <p>Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>TG2 vurderes grunnet det registreres gjennomføringer i gulv der kun visuelt er silikonert rundt, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Når gjennomføringer i gulvet kun er silikonert og det ikke er mulig å verifisere korrekt utførelse med klemring og slukmansjett, foreligger det økt risiko for at tettheten rundt sluk og rør ikke er tilstrekkelig. At membranen samtidig har passert sin forventede levetid forsterker usikkerheten rundt våtrommets fuktsikring. Over tid kan dette gi fuktinntrengning og lokale skader i konstruksjonen. For å redusere risikoen anbefales det å etablere ny membranløsning i våtrommet slik at tettheten og levetiden for våtrommet sikres.</p> |
| 7.2.3 | <p>Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på våtrom.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging og utførelse gir økt usikkerhet knyttet til kvaliteten på membran, slukdetaljer og øvrig fuktsikring. Dette innebærer en risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes gjennom visuell kontroll alene. Over tid kan skjulte svakheter i utførelsen føre til fuktinntrengning og skader som ikke oppdages før de har utviklet seg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.3.1 | <p>Bad 2.etasje Overflate vegger og himling</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>TG2 vurderes da det registreres oppsprekninger silikon overgang gulv/vegg. Vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Oppsprekninger i silikonfugen mellom gulv og vegg gir redusert tetthet og økt risiko for at vann kan trenge inn i overgangene og påvirke underliggende konstruksjoner over tid. Plassering av trevindu i våtsonen ved badekar gjør vinduet sårbart for direkte vannsprut og fuktpåvirkning, noe som kan føre til materialsvelling, deformasjon og behov for tidligere utskifting dersom forholdene ikke utbedres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.3.2 | <p><b>Bad 2.etasje Overflate gulv</b></p> <p>TG2 vurderes da det er sprang på flere fliser, ny flisfug påført over eksisterende og flaker av flere steder. Det vurderes ikke tilfredsstillende fallforhold rundt sluk dusjkabinett, det er ikke påvisst tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Sprang i fliser, påført ny fug over eksisterende og steder med flakende fug gir tegn til bevegelser og svekkede overflater, noe som øker risikoen for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen over tid. Selv om sluket ligger under badekar og dusjkabinett og dermed i liten grad fungerer som primær avrenning, medfører manglende fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved terskel at eventuelt søl- eller lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluket. Dette kan gi opphopning av vann på gulvflaten og økt fuktbelastning i konstruksjonen, som på sikt kan føre til skader dersom forholdene vedvarer.</p>                                                                                                                  |
| 7.3.3 | <p><b>Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</b></p> <p>TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i vegger i våtsone badekar og dusjkabinett spesielt men vegger forøvrig også, ikke mulig å verifisere klemring og slukmansjett i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Flere hull etter tidligere innfestinger i vegger innenfor våtsone ved badekar og dusjkabinett, samt øvrige veggflater, gir økt risiko for at fukt kan trenge inn gjennom perforeringene og påvirke underliggende konstruksjoner. Når det i tillegg ikke er mulig å verifisere korrekt utførelse med klemring og slukmansjett, og membranen har passert sin forventede levetid, øker usikkerheten rundt våtrommets totale fuktsikring. Over tid kan dette medføre fuktinntrengning, lokale skader og redusert funksjon dersom våtrommet ikke oppgraderes med ny membran.</p>                                                                                                                                                                                                  |
| 9.1.1 | <p><b>Rom under terreng Veggene og himlingens overflater</b></p> <p>TG2 vurderes da det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng.<br/>Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".<br/>Kilde: <a href="https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560">https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560</a><br/>Ytterligere undersøkelser må foretas.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Registrert bruk av dampsperre i yttervegg under terreng strider mot anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, da slike vegger er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen. En dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen og ikke får anledning til å tørke ut, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Forholdet gir usikkerhet rundt veggens fukttekniske funksjon, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke konstruksjonens tilstand og behov for tiltak.</p> |
| 9.1.2 | <p><b>Rom under terreng Gulvets overflate</b></p> <p>TG2 vurderes da flislagt entre bemerkes at flisgulvet er malt, har sprang på fliser med stedvis bom (hulrom) under. Fliser forøvrig registreres stedvis bom (hulrom) under.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Malt flislagt gulv med sprang i flisene og stedvis bom (hulrom) under flisene indikerer at flisene ikke har fullgod heft (limdekning) til underlaget. Dette øker risikoen for videre løsninger av fliser, sprekke-dannelser og slitasje i overflaten. Hulrom kan også føre til at fliser lettere sprekker ved belastning, og at vann eller smuss kan trenge inn i underliggende lag, noe som på sikt kan medføre behov for utbedringer eller omlegging av gulvet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9.1.3 | <p><b>Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>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.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Vurderingen settes til TG2 for å belyse den samlede fuktrisikoen som gjelder for rom under terreng. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser, og forholdet må vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og sikring mot vann og fuktighet samt punkt 1.3 om terrengforhold. I tillegg er det registrert bruk av dampspærre i yttervegg under terreng, noe som ikke anbefales av SINTEF Byggforsk da det kan medføre opphopning av fukt i veggkonstruksjonen. Den samlede vurderingen viser forhøyet risiko for fuktbelastning og mulige skjulte fuktproblemer, og forholdene må undersøkes nærmere.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10.1 | <p>WC og innvendige vann- og avløpsrør</p> <p>TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring av fordelerskap til vannbåren varme system og at rundt vannrør ved bereder kan andre bygningsdeler bli skadet ved en eventuell lekkasje. Vann og avløpsrør i boligen vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Manglende lekkasjesikring ved fordelerskapet til det vannbårne varmesystemet og rundt vannrør ved berederen øker risikoen for at en eventuell lekkasje kan føre til skade på nærliggende bygningsdeler. Når vann- og avløpsrørene samtidig har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker sannsynligheten for slitasjerelaterte lekkasjer ytterligere. Dette kan over tid medføre fuktskader, behov for reparasjoner og potensielt større utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår og bør overvåkes.</p>                                                                                                                                                           |
| 10.2 | <p>Varmtvannsbereder</p> <p>TG2 vurderes da kombi varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid og at den er delvis kasset inn med to vegger der en av veggene står plassert nærme sluk, uten oppkant med tettesjikt.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Når kombiberederen har passert sin forventede levetid, øker risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt. At berederen samtidig er delvis kasset inn med to vegger, hvor den ene står nær sluket uten oppkant eller tettesjikt, gjør at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes trygt til sluk. Dette kan gi økt fare for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10.3 | <p>Vannbåren varme</p> <p>TG2 vurderes grunnet alder på vannbåren varme system.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>Alderen på det vannbårne varmesystemet innebærer økt sannsynlighet for slitasje og svekket komponentfunksjon over tid. Dette kan føre til lekkasjer, redusert driftssikkerhet og behov for service eller utskifting av deler. Eldre anlegg har også høyere risiko for driftsstans eller ineffektiv varmeoverføring, noe som kan medføre økte kostnader dersom feil oppstår.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10.5 | <p>Ventilasjon</p> <p>TG2 settes på bakgrunn av manglende forsert ventilasjon på våtrom, bruk av omluftsløsning på kjøkken, manglende tilluft til våtrom underetasje og 2. etasje og frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft. Løsningene vurderes som mindre tilfredsstillende for boligens behov og kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning.</p> <p>Risiko og konsekvens:<br/>De samlede ventilasjonsforholdene med manglende forsert avtrekk på våtrom, omluftsløsning på kjøkken, fravær av nødvendig tilluft til våtrom i både underetasje og 2. etasje samt frakoblet ventilasjonsutstyr på kaldtloft gir et ventilasjonssystem som ikke ivaretar boligens behov for tilstrekkelig luftskifte. Dette kan over tid føre til oppbygging av fukt og vanddamp i oppholdsrom og våtrom, med risiko for kondens, muggdannelse og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. I tillegg kan utilstrekkelig luftutskifting føre til dårligere luftkvalitet og et mindre tilfredsstillende innneklima for beboere.</p> |