



Enebolig Asbølljårvegen 1
Asbølljårvegen 1
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 07/05/2026

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Zilvinas Kazimieraitis
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 093 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan Orkland kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1946

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2026
Forutsetninger:	<ul style="list-style-type: none">- Boligen ble kontrollert i dagslys.- Boligen er normalt møblert i første etasje og leieboer var til stede under besiktigelsen.- Leilighet på loft og i kjeller var umøblert- Det var ingen opplysninger om bolig før befaring.- Det var snødekte tak og terrasser
Oppdragsgiver:	Zilvinas Kazimieraitis
Tilstede under befaringen:	Leieboer 1. etasje
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Tomt var snødekt

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurskonstruksjonen er betong. Konstruksjonen er av plank, utvendig er boligen kledd med stående kledning. Vinduer er 2-lags vindu fra 1982. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og er tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bad i kjeller og 1 etasje kan det regnes med å skifte baderomsplate.

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslere er montert men delvis plukket ned
- Brannslukningsapparat ikke montert men ligger på gulv
- Ingen beskrivelse om brannkrav mellom leilighetene og er derfor ikke vurdert

DOKUMENTKONTROLL:

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen/ lite med dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser
- Det er ikke utfylt spørreskjema fra takstmann
- Ingen tilgjengelige tegninger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Kjeller Etasje

Gang m/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Gang: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Vaskerom: Flis på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Bad: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling

Stue / kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Lasert panel i himling

1. Etasje.

Vf: Flis på gulv. Malt plate/flis /tapet på vegger. Malt plate i himling

Gang m/trapp: Laminat på gulv, MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 3 m²: Laminat på gulv, Malt plate /MDF plate på vegger og malt plate i himling.Gang 5,7 m²: Laminat på gulv, Malt plate på vegger og malt plate i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Flis på vegger og malte plater i tak

Soverom: Laminat på gulv, Malt plater på vegg og malte plater i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt plate/panel på vegger og malte plater i himling.

Stue: Laminat på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.

Bad: Flis på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.

Loftetasje.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og i himling

Soverom 1: Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Bad: Belegg på gulv, MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløper er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler rekkverk
- Kjellertrapp betraktes som en stige og er uten form for rekkverk og er ingen godkjent trapp

ANNET:

- Større slitasje på de eldste karmen og dører
- Dører fra byggeår og hvite lettører der årstall er ukjent

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Nytt tilbygg som VF i 1 etasje Årstall ikke kjent

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

=

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller etasje	59			
1. Etasje	78			65
Loftetasje	50			
SUM BYGNING	187			65
SUM BRA	187			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		17		
Redskapsshus		62		
SUM BYGNING		79		
SUM BRA	79			

BRA-i:

Kjeller:

Gang m/trapp, Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken

1 etg:

VF, Gang m/trapp, gang 3 m², gang 5,7 m², bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.

Loftetasje:

Gang, 2 soverom, bad og kjøkken

BRA-e:

Garasje og redskapsshus

MERKNADER OM AREAL:

- Ikke medregnet i BRA der rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.

- Trapperom er medregnet i arealet

- Rom på loft har større gulvareal

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er ca 2 m

- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,4 m

- Takhøyder i 2. etasje er ca 2,15 m

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

- Frittstående garasje

- Vegger i garasje består av uisolert bindingsverk med stående panel. Labank porter. Garasje er skjev og en del råte på kledning

- Uthus med vedbod. Uinnredet uthus med vedbod. Uthus benyttes som garasje. Garasje har gips på innvendige vegger

- Vegger i uthus består av uisolert bindingsverk med stående panel. Port med motor. Betong gulv i uthus og delvis løst tregulv i vedbod

Garasje og uthus er ikke undersøkt og vurdert

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

07/05/2026



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn er ikke kjent. Fundamenter og grunnmur i mur/betong er kun utvendig vurdert der dette er synlig. Det er ikke påvist synlige skader, riss eller setninger på tilgjengelige deler. Store deler av grunnmuren er ikke synlig grunnet terreng og innkledning.

Merknader: Begrenset inspeksjonsmulighet, ukjent byggegrunn og manglende dokumentasjon på drenering. Drenering antas å være fra byggeår og har passert over halvparten av forventet levetid. Takvann ledes til terreng nær grunnmur uten videre bortledning.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan gi skader i kjellerkonstruksjoner og redusert brukskvalitet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann og vurdere tilstand på drenering. Tiltak bør vurderes ved symptomer eller ved oppgradering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det virker ikke etablert anbefalt fall på terreng bort fra grunnmur på øvre side av boligen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt grunnet terrasse/veranda langs hele fasaden.

Merknader: Manglende dokumentert fall fra grunnmur og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til bortledning av overflatevann.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Utilstrekkelig fall kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmur, med økt fuktbelastning som resultat.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og konstruksjoner under terreng, med mulig skadeutvikling over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere terrengfall når forholdene ligger til rette, og etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen ved behov.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger er oppført i bindingsverk/plank med stående trekledning. Det er ikke påvist deformasjoner eller fuktskader i konstruksjonen ved visuell kontroll. Det er utført stikktaking på utsatte steder uten funn av skader.

Det er registrert avvik ved vannbord og overganger, samt manglende dokumentert lufting bak kledning. Det er videre observert grønske/svertesopp, vedlikeholdsbehov og mangelfull musetetting. Bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Registrerte avvik ved detaljer, vedlikeholdsbehov og manglende dokumentert lufting gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens fukthåndtering og levetid.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Mangelfull lufting og svake detaljer kan føre til fuktoppbygging og nedbrytning over tid. Manglende musetetting gir risiko for skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens:

Skader kan utvikle seg i kledning og bakliggende konstruksjon, med behov for utbedringer. Skadedyr kan gi ytterligere skadeomfang.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av kledning, utbedring av detaljer ved vannbord og sikring mot skadedyr. Lufting bør vurderes nærmere ved tiltak.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 1982. Det er påvist punkterte glass og avvik ved beslag, vannbord, omramming og tetting. Vinduer vurderes ikke som tilstrekkelig sikre mot vanninntrengning. Det er også registrert fuktmerker på innvendige foringer og generelt vedlikeholdsbehov.

Merknader: Punkterte glass, svikt i tetting og mangelfull detaljering rundt vinduer gir vesentlig svekket funksjon og økt risiko for fuktinntrengning.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er høy risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen som følge av svake detaljer og utettheter. Manglende oppbrett på beslag gjør løsningen spesielt sårbar for nedbør.

Konsekvens:

Fukt kan føre til skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner, herunder råte og redusert levetid. Hyppigere vedlikehold og økt skadeomfang må påregnes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utbedring av detaljer rundt vinduer og utskifting av skadede vinduer.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget saltak med bordtatro etter eldre byggemåte. Konstruksjonen er inspisert fra kaldt loft over hanebjelke, mens øvrige deler er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er påvist svanker i møne, samt fuktskjolder, tegn til utettheter rundt gjennomføringer og manglende ventilering. Det er indikasjoner på lekkasje ved skorstein, med spor av sotvann. Det mangler snøfangere på deler av taket til tross for tilstrekkelig takvinkel.

Merknader: Påvist deformasjon (svanker), fuktmerker og lekkasjeindikasjoner viser tydelige tegn til svekket konstruksjon og pågående skade. Begrenset tilgjengelighet gir i tillegg økt usikkerhet for skjulte forhold.



VURDERING AV TG 2

Risiko:

Høy risiko for videre lekkasjer, fuktopphopning og skjulte skader i utilgjengelige deler av konstruksjonen. Manglende ventilasjon øker risiko for kondens og nedbrytning.

Konsekvens:

Fuktskader kan føre til råte, sopp og redusert bæreevne. Skadeomfang kan være større enn det som er synlig, og utbedringsbehovet kan bli omfattende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales snarlig videre undersøkelser av hele takkonstruksjonen. Utbedring av lekkasjepunkter, etablering av ventilasjon og vurdering av konstruksjonens stabilitet må påregnes. Montering av snøfangere anbefales.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1946

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Undertaket antas å være fra ca. 1946. Taktekking med betongtakstein er også fra byggeår og har oppnådd forventet levetid. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere undertak, lekter, yttertekking eller skorstein grunnet høyde, takvinkel og forhold på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige flater. Pipe og ildsted er ikke vurdert, da dette omfattes av lovpålagt kontroll fra feiervesenet. Det er registrert at takvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

Merknader: Taktekking og undertak har høy alder og har passert forventet levetid. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er høy risiko for svikt i tekking og undertak, samt lekkasjer og økt fuktbelastning mot bygningen.

Konsekvens:

Fuktinntrenging kan føre til skader på takkonstruksjon, grunnmur og øvrige bygningsdeler, med fare for omfattende utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taket når sikker adkomst er mulig, samt å påregne utskifting av taktekking og vurdering av undertak. Takvann bør ledes bort fra bygningen.

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

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet etter opprinnelig byggeår. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder og kondens ved gjennomføringer, særlig ved skorstein. Det er ikke påvist ventilering av yttertaket. Kaldt loft er delvis tilgjengelig via luke, og konstruksjonen er delvis isolert. Det er observert misfarging og tegn til eldre råteskader i bordtak og trevirke. Rim på undertak kan forekomme ved dårlige ventilasjonsforhold, noe som indikerer utilstrekkelig lufting og mulig luftlekkasje fra oppvarmede rom.

Merknader: Påviste fukt- og lekkasjeindikasjoner, samt tegn til råte og manglende ventilasjon, viser vesentlige avvik og pågående fuktproblematikk.

**VURDERING AV TG 2****Risiko:**

Det er høy risiko for videre kondens, fuktoppbygning og nedbrytning av konstruksjonen.

Konsekvens:

Fuktskader kan føre til råte, sopp og redusert levetid på takkonstruksjonen, med potensielt omfattende utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av tilfredsstillende ventilasjon og vurdering av konstruksjonens oppbygning (isolasjon/dampspærre). Videre undersøkelser og utbedringer må påregnes.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

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

Veranda foran inngangsdør. Terrassegulv fremstår med vedlikeholdsbehov. Trapp til veranda mangler rekkverk på én side.

Merknader: Manglende rekkverk og vedlikeholdsbehov på overflater utgjør avvik fra anbefalt sikkerhetsnivå og normal vedlikeholdstilstand.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall. Ubehandlede overflater kan gi økt slitasje og nedbrytning over tid.

Konsekvens:

Fare for personskade ved bruk av trapp. Terrassegulv kan få redusert levetid uten vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk på trapp og overflatebehandling av terrassegulv.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom i kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Vegger er kledd med MDF-plater og himling med MDF-panel. Det er påvist avvik i skjøter og underkant av plater, samt fuktskader. MDF er et uegnet materiale for bruk i våtrom, og det er registrert svelling i veggplater.

Merknader: Fuktskader og svelling i MDF-plater viser at materialene ikke tåler fuktbelastningen. Bruk av uegnede materialer i våtrom gir vesentlig økt risiko for skade.



VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er høy risiko for videre fuktopptak, nedbrytning av materialer og skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens:

Skader kan utvikle seg raskt og føre til behov for omfattende utbedringer av både overflater og underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av overflater til egnede våtromsmaterialer og kontroll av konstruksjonen bak.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulv er utført med flis og varmekabler. Det er ikke påvist riss, sprekker, bom eller biologiske skader. Det er imidlertid ikke påvist tilfredsstillende fall til sluk. Terskel er ikke tilfredsstillende, og det er manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel. Gulvet fremstår tilnærmet flatt uten lokalt fall, og det er ikke etablert oppkant mot vegg.

Merknader: Manglende fall til sluk og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel innebærer vesentlig avvik fra funksjonskrav til våtrom.

VURDERING AV TG 2

©msu.no

Risiko:

Det er høy risiko for at vann ikke ledes til sluk, med fare for vannansamling og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Fukt- og vannskader kan oppstå i gulv og omkringliggende bygningsdeler, med behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ombygging av gulvet for å etablere korrekt fall, høydeforskjell og oppkant i henhold til dagens krav.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

-Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt
VURDERING AV TG 2

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt

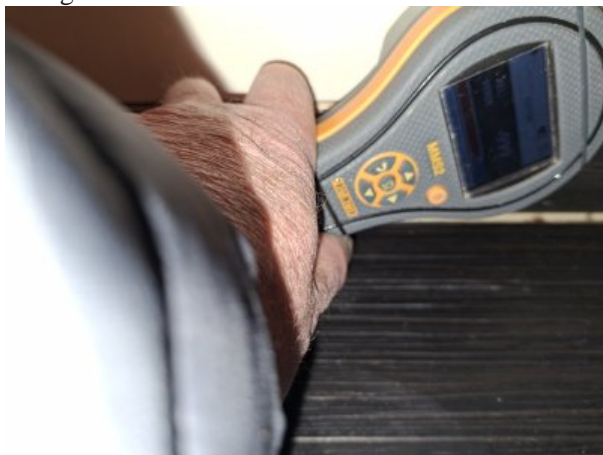
7.2 Bad i kjeller**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Vegger er utført med baderomsplater og himling med MDF-panel. Det er påvist avvik i skjøter og underkant av plater, samt fuktskader. I dusjsonen er det registrert glipper i skjøter og fukt i baderomsplatene.

Merknader: Glipper i skjøter og fuktpåvirkning i dusjsone indikerer svikt i tettesjikt og utilstrekkelig utførelse i et særlig fuktutsatt område.



VURDERING AV TG 3

-Risiko:

Det er høy risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, med påfølgende skjulte fuktskader.

Konsekvens:

Fukt kan føre til råte, sopp og nedbrytning av konstruksjonen, med behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering av våtrommet med nye, dokumenterte løsninger og egnede materialer.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Gulv er utført med flis og varmekabler. Det er ikke påvist riss, sprekker, bom eller biologiske skader. Det er imidlertid ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med kun lokalt fall ved sluk målt til ca. 1,5 cm. Terskel er ikke tilfredsstillende, og det er manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.

Merknader: Utilstrekkelig fall til sluk og manglende høydeforskjell ved terskel medfører at vann ikke ledes sikkert til sluk.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er høy risiko for vannansamling på gulv og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Fukt- og vannskader kan oppstå i gulv og omkringliggende bygningsdeler, med behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ombygging av gulvet for å etablere korrekt fall og tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel i henhold til dagens krav.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke påvist avvik ved sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er mulighet for rengjøring av sluk. Det er ikke registrert tegn til feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter ved synlig kontroll. Membran er ikke synlig da dette er en innebygget konstruksjon. Hulltaking er ikke utført grunnet veggkonstruksjon med utforede murvegger.

Merknader: Manglende dokumentasjon og manglende destruktiv kontroll medfører usikkerhet knyttet til membranens tilstand, til tross for ingen synlige avvik.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er risiko for skjulte svakheter i tettesjikt som ikke er avdekket ved visuell inspeksjon.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte feil kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og vurdere nærmere undersøkelser ved behov eller ved oppgradering.

7.3 Vaskerom/Bad 1. etasje

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Vegger er utført med baderomsplater og himling med tak-ess. Det er påvist avvik i skjøter og underkant av plater, samt fuktskader. Det er dør i våtsonen hvor omramminger ikke fremstår utført med fuktbestandige materialer. Baderomsplater i dusjsone har glipper i skjøter, og det er registrert fukt i platene.

Merknader: Glipper i skjøter og registrert fukt i baderomsplatene viser tegn til svikt i overflater og utilstrekkelig beskyttelse mot vannpåvirkning i dusjsonen.

Kostnad er avhengig av omfang og løsning



VURDERING AV TG 3

Risiko:

Det er høy risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen med fare for skjulte fuktskader og videre nedbrytning.

Konsekvens:

Fukt kan føre til råte, sopp og skade på tilstøtende konstruksjoner, med behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet med fuktbestandige materialer og dokumenterte løsninger etter dagens krav.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulv er utført med flis og varmekabler. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluk. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende, og det er manglende tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er heller ikke fuget ved terskel. Det er målt ca. 1 cm fall fra terskel til topp sluk, men fallforholdene på gulvet er feil, med fall fra yttervegg mot dør på deler av gulvet.

Merknader: Feil fallforhold og manglende høydeforskjell ved terskel innebærer vesentlig risiko for at vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er høy risiko for vannansamling og vanntransport mot dør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Fukt- og vannskader kan oppstå i gulv, terskel og omkringliggende bygningsdeler, med fare for omfattende skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ombygging av gulvkonstruksjonen for å etablere korrekt fall, tilfredsstillende terskelløsning og tetting i henhold til dagens krav.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist avvik ved sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring ved visuell kontroll. Det er mulighet for rengjøring av sluk. Vegger med baderomsplater og flislagt gulv med membran fungerer som rommets tettesjikt. Det er ikke utført hulltaking eller fuktkontroll med egnet måleverktøy. Det foreligger ingen dokumentasjon, samsvarserklæring eller opplysninger om utførelse og produkter. Hulltaking er ikke utført grunnet kompakt veggkonstruksjon og registrert fukt i veggplater.

Merknader: Manglende dokumentasjon kombinert med registrert fukt i veggplater gir vesentlig usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og konstruksjonens tilstand.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er høy risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer i vegg- og gulvkonstruksjon.

Konsekvens:

Fukt kan føre til råte, sopp og nedbrytning av konstruksjoner, med fare for omfattende rehabiliteringsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og full oppgradering av våtrommet med dokumenterte løsninger etter dagens krav.

7.4 Bad 2. etasje

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger er utført med MDF-plater og himling med MDF-panel. Det er ikke påvist avvik i skjøter eller underkant av plater ved befaring. Rommet har ventiler som kan åpnes. MDF-materialer vurderes som uegnede i våtsoner, og løsningen forutsetter bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastning.

Merknader: Begrunnelse:

Selv om det ikke er registrert synlige skader, er materialvalg i våtsone ikke i samsvar med anbefalte løsninger for våtrom og gir økt risiko ved normal bruk.

Risiko:

Det er risiko for fuktpåvirkning og svelling i materialene dersom overflatene utsettes for direkte vannbelastning.

Konsekvens:

Skader på overflater og mulig fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon kan oppstå over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og begrenset vannbelastning på overflatene. Oppgradering til egnede våtromsmaterialer bør vurderes på sikt.

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

- 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv er utført med våtromsbelegg med oppbrett på vegger og under dør. Det er ikke påvist riss, sprekker, knirk, biologiske skader eller andre synlige skader ved befarings. Terskel vurderes som tilfredsstillende. Sluk er plassert lite tilgjengelig. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluk eller tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel.

Merknader: Risiko:

Det er risiko for vannansamling på gulv ved lekkasje eller søl.

Konsekvens:

Langvarig fuktbelastning kan føre til skade på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av gulvbelegg og sluk. Fallforhold bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke mulighet for rengjøring av sluk da dette er plassert under dusjkabinett. Det er ikke påvist tegn til feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter ved befarings. Det er utført hulltaking og fuktkontroll med egnet måleverktøy. Målt fuktverdi var 8,3 vektprosent, som ikke indikerer fuktproblematikk på befaringsdagen. Gulvbelegg fungerer som membran. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på membran eller produkter som er benyttet.

Merknader: Begrunnelse:

Manglende mulighet for kontroll og rengjøring av sluk, samt manglende dokumentasjon på membranløsning, gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens langsiktige funksjon.

Risiko:

Det er risiko for skjulte svakheter i membran/slukløsning som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer eller tilstopping kan bli vanskelig å oppdage og kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre tilgang til sluk for kontroll og rengjøring. Videre bør membran og sluk vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkkenet i Kjeller

TG 1 8.1 Kjøkkenet i Kjeller

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter samt integrerte og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Det er ikke påvist knirk, skader, fuktskjolder eller symptomer på fukt/råte ved befarings. Fuktsøk ved kjøkkenbenk og kjøleskap viste ingen unormale verdier. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Innredningen har normal bruksslitasje.

Merknader: Det er kun registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten tegn til funksjonssvikt eller fuktproblematikk.

8.2 Kjøkken i 1. etasje

TG 1 8.2 Kjøkken i 1. etasje

- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter samt integrerte og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Det er ikke påvist fukt ved vanninstallasjoner, avvik ved vanntrykk eller problemer med avrenning fra avløp. Fuktsøk ved kjøkkenbenk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, og alder er ukjent. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er montert lekkasjesikring

Merknader: Det er kun registrert normal bruksslitasje uten tegn til fuktproblemer eller funksjonssvikt ved befarings.

8.3 Kjøkken i 2. etasje

TG 1 8.3 Kjøkken i 2. etasje

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter samt integrerte og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Det er ikke påvist knirk, skader, fuktskjolder eller symptomer på fukt/råte ved befarings. Fuktsøk ved kjøkkenbenk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Merknader: Det er kun registrert normal bruksslitasje uten tegn til fuktproblemer eller funksjonssvikt ved befarings.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkelleilighet

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Rom under terreng er innredet senere enn opprinnelig byggeår. Vegger mot grunn er utført i mur/betong med utforede konstruksjoner. Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer, og tilluft/avtrekk vurderes som utilfredsstillende. Diffusjonssperre kan ikke kontrolleres uten demontering av konstruksjonen. Overflater fremstår generelt med normal slitasje.

Merknader: Mangelfull ventilasjon og innredede konstruksjoner mot grunn gir økt risiko for skjulte fuktproblemer i rom under terreng.

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er risiko for kondens og fuktoppbygging i utforede vegger som følge av utilstrekkelig ventilasjon og ukjent oppbygning.

Konsekvens:

Fukt kan føre til dårlig inneklimate, muggvekst og skader på skjulte konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales forbedring av ventilasjon og jevnlig kontroll for tegn til fukt. Videre undersøkelser bør vurderes ved symptomer eller ved oppgradering.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

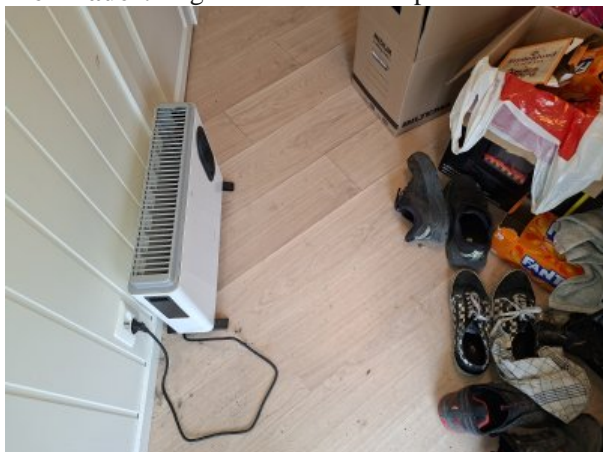
Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv er oppforet med laminatoverflate. Det er ikke påvist knirk, setninger, sprekker i fuger, avvik i overganger/skjøter eller tegn til sopp, råte eller skadedyr ved befaringsgang. Det er registrert fuktskader på laminat i gang.

Merknader: Registrerte fuktskader på laminat indikerer at gulvet har vært utsatt for fuktpåvirkning.



VURDERING AV TG 2

Risiko:

Det er risiko for skjulte fuktskader og omfang i underliggende konstruksjon.

Konsekvens:

Videre fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskadene, samt utbedring ved behov.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er utført hulltaking og fuktkontroll med egnet måleverktøy. Målt verdi var 16,6 vektprosent, noe som ikke indikerer unormal fukt på befaringdagen. Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilasjon via ventiler eller vinduer som kan åpnes. Tilluft og avtrekk i kjellerrom med varig opphold vurderes som utilstrekkelig.

Merknader: Mangelfull ventilasjon i rom under terreng gir økt risiko for fukt- og kondensproblematikk, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaring

VURDERING AV TG 2

Risiko:

Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklime over tid.

Konsekvens:

Det kan oppstå kondens, muggsopp og redusert brukskvalitet i kjellerrommene dersom ventilasjonen ikke forbedres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon med tilstrekkelig tilluft og avtrekk i kjellerrom med varig opphold.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk. Vannrør er utført i kobber og rør-i-rør-system, mens avløpsrør er av pvc/plast/stål. Avløpskapasitet og luftforhold vurderes som tilfredsstillende. Det er ingen WC med innebygget sisterner. Røranlegget er i hovedsak skjult og uten dokumentasjon, og er kun visuelt besiktiget

Merknader: Det er ikke registrert funksjonsavvik ved befaring. Anlegget fremstår å fungere tilfredsstillende ut fra tilgjengelig kontroll, men med begrenset vurderingsgrunnlag grunnet skjulte installasjoner og manglende dokumentasjon. For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er registrert avdrypp og fuktskjolder ved varmtvannsbereder. Berederens plassering vurderes som tilfredsstillende. Det er montert varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 i kjeller. Denne lekker og vurderes med vesentlig avvik grunnet alder og pågående lekkasje. I tillegg er det montert varmtvannsbereder på ca. 113 liter fra 2022 i 2. etasje. Det er ukjent om bereder i kjeller forsyner leilighet i 1. etasje.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder fra 1996 har passert forventet levetid og har pågående lekkasje med registrerte fuktskjolder.

**VURDERING AV TG 3****Risiko:**

Det er høy risiko for ytterligere lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Konsekvens:

Lekkasje kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer dersom forholdet ikke håndteres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales snarlig utskifting av varmtvannsbereder i kjeller.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2 10.5 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr. Løsningen fungerer, men ventilasjonen er enklere enn dagens anbefalte løsninger. Det er registrert høy luftfuktighet i 2. etasje med kondens/dugg på vinduer.

Merknader: Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens standard. Registrert kondens på vinduer indikerer utilstrekkelig ventilasjon og høy luftfuktighet.

VURDERING AV TG 2**Risiko:**

Det er risiko for kondens og fuktproblemer, spesielt i kalde perioder og rom med høy fuktbelastning.

Konsekvens:

Høy luftfuktighet kan føre til dårlig inneklima, muggvekst og fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales forbedring av ventilasjonen, for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastning.

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

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

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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Åpent el-anlegg

Merknader: El-anlegget er kun visuelt besiktet. Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet. Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser med unntak av godkjent bruksendring av kjeller til hoveddel som fortsetter innvendig trapp må videreføres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Abefaler ytterligere undersøkelser av mustetting da det er muslort i 1 etasje og på kalt loft.

- Abefaler ytterligere undersøkelser av loft/takkkonstruksjon da det er kondensering på underside av taktro og flere merker etter fukt

- Abefaler ytterligere undersøkelser av pipe / tetting rundt denne da det er merker etter sotvann ut over gulv på soverom