Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Iddefjordsveien 478
1765 Halden

Halden Kommune

Gnr. 200, **Bnr.** 23

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
158 m²	**3**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**14**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no

Befaringsdato : **19/10/2026** Rapportdato : **08/11/2026**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Iddefjordsveien 478, 1765 Halden
Kommune	Halden Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 200, **Bnr.** 23
Hjemmelshaver	Nina Andersen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1906
Tomtestørrelse	Eiet tomt 2904 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Nina Andersen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	28	-	-	-
1. etg	82	-	8	12
2. etg	40	-	-	-
Sum	**150**	**-**	**8**	**12**
Sum BRA	**158**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	41	-	-
Uthus	-	26	-	-
Sum	**-**	**67**	**-**	**-**
Sum BRA	**67**			

Garasje

Byggeår: 1985

Byggemetode: Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger. Yttervegger oppført i bindingsverk med stående og liggende panel utvendig. Vinduer med 2-lags glass, leddporter med automatiske åpnere og tett ytterdør. Saltak konstruert i tre og taktekking av betongtakstein.

Innhold: Garasje og tilbygget carport.

Uthus

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Bygget på natursteinsblokker. Gulvkonstruksjon i tre nære terreng. Vegger oppført i eldre trekonstruksjoner som er kledd med stående panel. Eldre vinduer og dører. Saltak tekket med takstein.

Innhold: Boder, hønsehus og utedo.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	1,91–2,14 m
1. etg	2,38–2,45 m
2. etg	1,00–2,15 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger
- Deler av kjeller har takhøyde under 1,90 meter og medregnes ikke i BRA.

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:
Vaskekjeller/toalett/trapp
Bod/verksted

1. etg:
Entre
Bod/kjellertrapp
Gang/trapp
Kjøkken
Stue
Bad
Soverom/garderobe
Soverom/kontor

2. etg:
Trapp
Stue
Soverom

BRA-e

Annet
Garasje
Uthus

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller:
Vaskekjeller/toalett/trapp (ubehandlet panel i taket, murvegger og betong på gulvet)
Bod/verksted (ubehandlet panel i taket, murvegger og betong på gulvet)

1. etg:
Entre (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og teppe på gulvet)
Bod/kjellertrapp (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og laminat på gulvet)
Gang/trapp (malt trepanel i taket, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Kjøkken (takess i taket, tapet på veggene, fliser på veggene og parkett på gulvet)
Stue (takess i taket, tapet på veggene og parkett på gulvet)
Bad (takess i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Soverom/garderobe (takess i taket, tapet på veggene og parkett på gulvet)
Soverom/kontor (takess i taket, tapet på veggene og parkett på gulvet)

2. etg:
Trapp (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og belegg på gulvet)
Stue (lakkert panel i taket, tapet på veggene og parkett på gulvet)
Soverom (ubehandlet panel i taket, tapet på veggene og parkett på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Punktvis knirk og fjøring i gulv. Bevegelser kan føre til åpne skjøter og følgelig svelling ved vasking eller annen fuktpåkjenning.
-Varierende alder og tilstand på innredninger og overflater. Deler har alders- og bruksslitasje som tilsier at det kan planlegges fornyinger.
-Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
158 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1906 og tilbygget mot slutten av 70-tallet. Boligen har krypkjeller og kjeller. Grunnmuren er konstruert med naturstein og betongblokker. Ytterveggene har varierende alder og oppbygning og er kledd med stående tømmermannspanel. Vinduer og dører med varierende alder og typer glass. Takkonstruksjonen er utført som saltak, med undertak av asfaltpapp og tekking med betongtakstein.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Naturstein og betongblokker.

Etasjeskillere:
Trebjelkelag

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Varierende alder og oppbygning,
Kledning:
Tømmermannspanel.

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak
Undertak:
Asfaltpapp (alder ukjent)
Taktekking:
Betongtakstein (alder ukjent)

Vinduer:
Takvindu, Toppsving – 2-lags glass, Koblede glass

Krypkjeller:
Ja – ikke tilgjengelig

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk. Røranlegg er utført med kobber og plast, og varmtvannsbereder av merket Høiax er registrert. Elektrisk anlegg er registrert med åpent og skjult anlegg, med 13 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast.

Luft-til-luft varmepumpe
Montert i 1.etg.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Skrående tomt med gruset innkjørsel og gårdsplass. Belegningsstein ved inngangspartiet. Plenarealer, varierende beplanting og naturlig vegetasjon for øvrig på eiendommen.

OVERORDNET VURDERING

Boligen har krypkjeller med uavklart tilstand. Det er påvist fuktpåvirkninger i rom under terreng og det er ikke optimal drenering. Kledning, vinduer og taktekking har slitasje som tilsier at utskiftinger kan planlegges. Badet nærmer seg utløpt levetid. Oppsummert så trenger boligen videre vedlikehold og fornyinger.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er ikke kjeller benevnt som vaskerom/dusj/toalett og dagens bruk kan kreve søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Rommene på hver side av badet i 1.etasje er ikke beskrevet med tiltenkt bruk på tegninger.
- Planløsning i 2.etajse er endret og dette gir noe mer areal enn angitt på tegninger.
- Takvinduer er ikke vist på tegninger.
- Overbygget og innglasset balkong og terrassen er ikke vist på tegninger.
- Det finnes ikke tegninger for uthuset og garasjen som kan verifisere at dagens utforming, størrelse og bruk er i tråd med eventuelle tillatelser.
- Tegninger og byggesaksdokumenter bør gjennomgås og kontrolleres opp imot slik boligen fremstår i dag. Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og behov for søknadsprosess med påfølgende kostnader kan ikke utelukkes.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest er gitt for ny tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg, via privat stikkledning. Septiktank kobles ut. Datert 10.02.2025
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Tilbygg/boligbygg. Datert 28.04.1978)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr var i henhold til krav på befarign. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Innvendige trapper har ikke forskriftsmessig utformet rekkverk og ikke håndløpere på begge sider. Dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappene.
- Utvendige trapper har ikke forskriftsmessig utformet rekkverk og ikke håndløpere på begge sider. Dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappene.
- Rekkverket på terrasse er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 27.08.2024, siste tilsyn 31.03.2026: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
- Puss på skorstein har sprukket i 2.etg. Kjøkkenskap er montert inntil skorstein i 1.etg. Dette er ikke bemerket i rapport fra brann- og feievesen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

2020

- Skiftet to vinduer i stuen.

2023

- Montert ny luft-til-luft-varmepumpe. Eksisterende varmepumpe ble demontert. Utført av Halden Rørleggerservice AS.
- Det er montert insektsikring på luftespalter i takutstikk. Faktura fra Byggmester Tommy Lund AS, datert august 2023.

2024

- Skiftet sikringer til jordfeilautomater i sikringsskapet. Utført av O. Hansens Eftf. AS.
- Tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg, via privat stikkledning. Septiktank koblet ut. Utført av Lindhaugen AS.

2025

- Montert vannmåler og utført tilhørende rørarbeider. Utført av O. Hansens Eftf. AS.
- Skiftet kjøkkenbatteri. Utført av O. Hansens Eftf. AS.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Varmepumpe
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler
- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Vaskekjeller med dusj og toalett
Rommet er ikke å anse som et våtrom da det ikke har vanntett gulv og vegger og ikke avgrensinger mot tilstøtende rom. Slik rommet benyttes i dag så anbefales det at dette konstrueres som et komplett våtrom som sikring mot vannskader i nærliggende konstruksjoner og rom.

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1906
- Type grunnmur: Naturstein og betongblokker.
- Type drenering: Ukjent drenering

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står dels på mur av natursteinsblokker og dels på mur av betongblokker. Dels kjeller og dels krypkjeller under 1.etasje. I følge kart fra NGU så består grunnen av bart fjell.
- Alder og løsning for eventuell drenering er ukjent. Det ble kun påvist grunnmursplast på del av hjørne mot nordøst.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling på muren og i fuger mellom granittblokker. Det er registrert ukjent drenering rundt hele huset, og grunnmursplast er kun påvist langs del av nordøstre hjørne. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak. Det kan planlegges tiltak for å bedre drenering og fuktsikring utvendig.

1. Avvik/Årsak: Sprekker/riss/avflassing mur

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling/avflassing på muren og i fuger mellom granittblokker. De skjevheter som er synlige tilsier at bygget har vært i bevegelse over tid som følge av byggemåte og alder.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for vanninntrengning og fuktopptrekk med følgeskader i muren og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak.

2. Avvik/Årsak: Drenering/fuktsikring

Det er ukjent om det ligger drenering rundt hele huset og eventuell alder og utførelse. Det ble påvist grunnmursplast langs del av nordøstre hjørne og denne er ikke tett og ligger dels under terreng. I kjeller er det skjolder og saltutslag nederst på vegger.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir usikkerhet rundt utvendig sikring mot vanninntrenging i krypkjeller og kjeller og det er påvist forhold som tilsier at risikoen for dette med følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng, samt nærliggende konstruksjoner er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges tiltak for å bedre drenering og fuktsikring utvendig.

Bilder



TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1906
- Tilgjengelighet: Nei
- Konstruksjon: Krypkjeller
-
-

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er en luke i kjeller som leder inn til krypkjeller og denne ble åpnet på befaring. Videre tilkomst var ikke mulig uten å demontere avløpsrør som er plassert i luke og dette ble ikke utført.
- Fra luke ble det observert eternittplater i bunn av etasjeskillet. Disse kan inneholde asbest. Platene utgjør ingen større helserisiko ved å være montert, men ved eventuell hulltagning, demontering, avfallshåndtering eller lignende så med spesielle tiltak og økte konstanter påregnes.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert uavklart situasjon, da krypkjeller ikke kunne kontrolleres på befaring. Det er registrert at videre tilkomst ikke var mulig uten å demontere avløpsrør, og at eternittplater ble observert i bunn av etasjeskillet. Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen og optimal ventilering. Bedre tilkomst anbefales etablert slik at det kan gjennomføres jevnlig tilsyn.

1. Avvik/Årsak: Uavklart situasjon

Det er ikke mulig å kontrollere krypkjeller på befaring. Avvik påvist og beskrevet ved terrengforhold og grunnmur/drenering, samt begrenset ventilering av krypkjeller må ses i sammenheng med den risikoen det er for skader i krypkjeller.

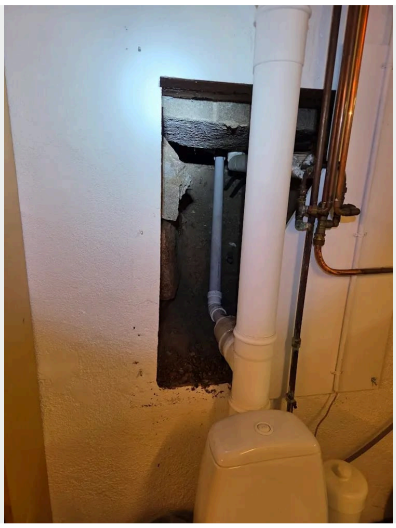
Risiko/Konsekvens

Konstruksjonen og bygningsdelen har erfaringsmessig høy skaderisiko og manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle skader eller avvik som kan føre til skader ikke avdekkes.

Anbefalte tiltak

Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen og optimal ventilering. Bedre tilkomst anbefales etablert slik at det kan gjennomføres jevnlig tilsyn.

Bilder





TG 3

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ligger belegningsstein, gress/jord og bark inntil muren. Vann fra taknedløp slippes til rør i grunnen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at terrenget mot muren ikke har tilstrekkelig fall, og at det stedvis er fall mot mur slik at vann kan samles her. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

1. Avvik/Årsak: Mulighet for ansamling av vann ved mur.

Terreng mot muren har ikke tilstrekkelig fall for å lede vann bort fra bygget og stedvis er det fall mot mur slik at vann kan samles her.

Risiko/Konsekvens

Terrengforholdene gir stedvis stor fuktbelastning mot muren og vil føre til fuktopptrekk og potensielle skader i bygningsdeler mot og under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

kr **Pris for utbedring**
30 000 – 80 000 kr

TG 2 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Ukjent
- Årstall og type kledning: Tømmermannspanel

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med varierende alder og oppbygning som ikke kan fastslås med sikkerhet. Mengder og type for eventuell isolering er ukjent.
- Vegger er kledd med stående tømmermannspanel.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Mangelfull lufting bak kledning er registrert. Det er også registrert porøst trevirke, sprekker, avflassing og påbegynt råte i bordene. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning, og at kledningen skiftes. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Kledning og konstruksjon

1. Det er påvist mangelfull lufting bak kledning. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt.
2. Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og stedvis har bordene sprekker, avflassing og påbegynt råte som følge av alders- og værslitasje.

Risiko/Konsekvens

1. Manglende lufting mellom kledning og vindtett sjikt gjør at fukt som oppstår her ikke dreneres og tørker optimalt og risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon øker.
2. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

1. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning og dette kan ikke løses optimalt uten å skifte kledningen.
2. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

Bilder





TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: ukjent, 1976, 2020, 2003
- Alder dører: 1976
- Type vinduer: Ikke valgt, Toppsving, Takvindu
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: Koblede rammer, 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- I kjeller er det eldre vinduer med koblede glass og ett med enkelt glass. 2 vinduer i 2.etg er også koblede.
- Vinduer, ytterdør/sidefelt og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1976.
- Skyvedører med enkle glass ved innglasset balkong.
- 2 takvinduer fra 2003 med 2-lags glass.
- 2 vinduer i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2020.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert stedvis utett omramming, enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking, og karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Justeringer kan påregnes. Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje.

1. Avvik/Årsak: Utett omramming

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer.

Risiko/Konsekvens

Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging med følgeskader på vindu/dør og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Jevnlig vedlikehold er påregnelig.

2. Avvik/Årsak: Funksjon

Enkelte vinduer/dører tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme/dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres.

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

3. Avvik/Årsak: Slitasje overflater

Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og alder som tilsier at forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til redusert motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt redusert funksjon ved åpning/lukking.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

Bilder





TG 2

6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Taktekking: Betongtakstein
- Undertak: Asfaltpapp
- Inspeksjon: Fra Stige Ved Takfot

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Taket har undertakspapp, lekter, betongtakstein og tilhørende deler som beslag og renner hvor alder er ukjent.
- Inspeksjon ble utført fra stige ved det laveste punktet på tak, fra takvindu og fra bakkeplan.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mose på tekking, slitasje i overflaten og usikker fremtidig funksjon for undertak og tekking. Utvendig beslag ved pipe er mangelfullt tilpasset, med rust og avflassing, og fuger på teglsteinspipe er stedvis sprukket. Enkelte mønepanner er mangelfullt festet. Taket anbefales rengjort for mose, beslag og tetting rundt pipe bør utføres fagmessig, fuger repareres, og mønepanner bør festes fagmessig.

1. Avvik/Årsak: Taktekking og tilhørende deler

1. Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje. Undertak og tekking har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
2. Utvendig beslag på pipe er mangelfullt tilpasset og har rust og avflassing. Fuger på teglsteinspipe har sprukket stedvis.
3. Enkelte mønepanner er mangelfullt festet.

Risiko/Konsekvens

1. Slitt overflate reduserer motstandsdyktighet mot vann og mose holder på fuktighet og forringer tekkingen over tid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.
2. Dette kan føre til vanninntrenging og følgeskader i undertak og nærliggende konstruksjoner ved pipe, samt at stein løsner fra pipen og faller ned.
3. Forholdene gir risiko for at stein kan løsne og falle ned der personer kan oppholde seg. Dette gir også risiko for vanninntrenging med underliggende følgeskader i området ved møne.

Anbefalte tiltak

1. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose. Slitasje, alder og øvrige påviste avvik tilser at det kan påregnes utskiftning av taktekking med tilhørende deler.
2. Det bør utføres fagmessig tilpasning av beslag og fagmessig tetting rundt pipe på yttertak. Fuger på repareres.
2. Mønepanner bør festes fagmessig.

Bilder







TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Takkonstruksjon: Saltak

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Saltak konstruert i tre hvor mesteparten av konstruksjoner er lukkede. Det er inspeksjonsmulighet i deler av åpent kneloft.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er kontrollert med tilgang: Delvis tilgjengelig.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Deler av spalter som skal sikre ventilering og optimal opptørkingsevne i konstruksjonen er blokkert. Det er tegn til at det har vært mus/skadedyr på loftet, da det ble oppdaget ekskrementer. Konstruksjonen har noen synlige svanker og nedbøyninger, og det er sprekker og påbegynt råte i utkragede deler av konstruksjonen. Ved fornyinger knyttet til yttertak og loft utvendig og innvendig så bør det etableres bedre løsninger for ventilering. Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales og det kan ikke utelukkes at det kan være behov for utbedringer i isolasjon og tetting av konstruksjoner. Ved øvrige fornyinger knyttet til konstruksjonen utvendig og innvendig så kan det påregnes oppretting og lokale utskiftinger. Behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

1. Avvik/Årsak: Takkonstruksjon og loft

1. Deler av spalter som skal sikre ventilering og optimal opptørkingsevne i konstruksjonen er blokkert.
2. Det er tegn til at det har vært mus/skadedyr på loftet, da det ble oppdaget ekskrementer.
3. Konstruksjonen har noen synlige svanker og nedbøyninger. Dette oppstår ofte over tid for eldre konstruksjoner som er dimensjonert etter eldre prinsipper. Stedvis er det sprekker og påbegynt råte i utkragede deler av konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

1. Manglende ventilering og evne for opptørking gjør at fukt/kondens kan magasineres i konstruksjonen og føre til skader og svekkelser over tid. Slike skader oppdages ofte ikke før konstruksjoner åpnes ved fornyinger eller lignende.
2. Forholdene kan føre til skader i isolasjon og tetting mot oppvarmet rom.
3. Ytterligere nedbøyninger og svanker kan oppstå over tid og i ytterste konsekvens kan konstruksjonens bæreevne svekkes. Utkragede deler og ytterkanter er spesielt utsatt.

Anbefalte tiltak

1. Ved fornyinger knyttet til yttertak og loft utvendig og innvendig så bør det etableres bedre løsninger for ventilering.
2. Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales og det kan ikke utelukkes at det kan være behov for utbedringer i isolasjon og tetting av konstruksjoner.
3. Ved øvrige fornyinger knyttet til konstruksjonen utvendig og innvendig så kan det påregnes oppretting og lokale utskiftinger. Behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

Bilder





8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VED INNGLASSET BALKONG

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Ved innglasset balkong
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 10 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Konstruksjon er innfestet i utkraget betongkonstruksjon og anlagt på dragere av tre og jern, samt understøttet av pilarer mot fundamenter i grunnen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Trevirke i konstruksjon, rekkverk og gulv har slitasje etter alders- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Trevirke i konstruksjon, rekkverk og gulv har slitasje etter alders- og værslitasje.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid med den fuktbelastning som trevirket får.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

Bilder





TG 2

8.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - INNGANGSPARTI

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Inngangsparti
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 2 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Trekonstruksjon lagt på terreng ved inngang til huset.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje på trevirke, og gulvet er glatt som følge av at det holder seg fuktig over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Det er slitasje på trevirke og dette er også glatt som følge av at gulvet holder seg fuktig over tid.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid, samt at gulvet holder seg glatt i et område hvor personer ferdes mye.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

9.1 BAD

TG 2

9.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dør er plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning.

Anbefalte tiltak

Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.

2. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Dør er plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på dør, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

TG 2

9.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Topp slukrist ligger 5 mm lavere enn gulv ved dør og 10 mm lavere enn membran ved dør. Punkter på gulv i senter av rommet er noen millimeter lavere enn gulv ved sluket. Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping, varierende fuger og sprang mellom fliser. Det er påvist bom eller hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking i fuger. Planlegg for utskifting, og vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Fliser og fuger.

1. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.
2. Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking i fuger. Enkelte fuger er forsøkt reparert med elastisk fugemasse.

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.
2.Dette indikerer manglende vedheft med underlaget og gir risiko for at fliser og fuger løsner eller sprekker over tid ved belastning og normal bruk. Fuktpåvirkning kan også bidra til eskalering.

Anbefalte tiltak

1. Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.
2. Planlegg for utskifting. Avvikene indikerer at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør. Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør og 10mm lavere enn membran ved dør. Punkter på gulv i senter av rommet er noen millimeter lavere enn gulv ved sluket.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet. Ved større lekkasjer så kan vann renne ut ved dør og føre til skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

TG 2

9.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Fuktmåling utført: Annen målemetode

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Membran er ikke dokumentert, og det er registrert usikkerhet om utførelse og funksjon. Forhøyer på sluket er eldre enn badet og virker ikke å være montert etter anvisning. Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater. Alder og utførelse tilsier at det kan planlegges utskiftning.

1. Avvik/Årsak: Membran og sluk

1. Membran er ikke dokumentert og har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon.
2. Forhøyer på sluket og virker ikke til å være montert etter anvisning. Sluket er også eldre enn badet.

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid. Disse forholdene gir økt risiko for nedsatt funksjon og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
2. Forholdene gir usikkerhet rundt utførelse og tetthet. Eventuelle utettheter gir risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

1. Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater.
2. Alder og utførelse tilsier at det kan planlegges utskiftning

2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Det var åpent i konstruksjonen fra undersiden og hullboring var ikke nødvendig. Området ble kontrollert og fuktmålt mens det ble tappet vann i sluket. Det ble ikke målt for høye verdier eller påvist lekkasjer, men det er skjolder i himlingen ved sluk som har ukjent opprinnelse.

TG 1 9.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Servantinnredning
- Speilskap
- Høyskap

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Normal funksjon ved test av tilkoblet utstyr. Normal alders- og bruksslitasje.

TG 2 10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Innredning med profilerte heltrefronter.
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Takess; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Steketopp
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fronter har slitasje i overflatebehandling, benkeplaten ved oppvaskmaskinen har påbegynt svelling, og gulvet har knirk og bevegelse med åpne skjøter og lameller samt slitasje i overflatene. Det er også opplyst om fuktskjolder ved kjøleskap. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken

Fronter har slitasje i overflatebehandling, det er påbegynt svelling på benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Gulvet har knirk og bevegelse som har ført til åpne skjøter og lameller, samt slitasje i overflater. Det er opplyst om fuktskjolder ved kjøleskap.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

Bilder



TG 2

11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Pussede murvegger og granittblokker, panel og stubbloft i tak, betonggulv av varierende alder.
- Det er en veggventil, oppdriftsventiladjon og avtrekksvifte etablert.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulv mot grunn er antatt uten isolasjon og fuktsikring, det er synlig saltutslag, skjolder og avflassing på mur/betong, stedvis hull i panel i tak, og ventilasjonen vurderes som begrenset. Jevnlig inspeksjon anbefales, spesielt etter nedbør og snøsmelting over tid. Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. Avvik/Årsak: Rom under terreng

1. Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.
2. Det er synlig saltutslag/skjolder/avflassing på mur/betong. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert funksjon for utvendig og underliggende fuktsikring eller at dette ikke er etablert.
3. Stedvis er det hull i panel i tak i det innerste og eldste rommet som indikerer at det har vært fuktkrevende insekter som for eksempel borebiller eller maur.
4. Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

Risiko/Konsekvens

1. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Forholdet kan også bidra til fuktopptrekk i nærliggende trekonstruksjoner, samt redusert vedheft for materialer som fliser og belegg som festes til betonggulv.
2. Over tid kan dette svekke stabilitet i materialet føre til fuktskader i nærliggende innredning og inventar/løsøre. Bruksmulighet for berørte områder er redusert med tanke på lagring og innredning.
3. Dette kan bidra til at trekonstruksjoner er svekket og er medvirkende til knirk og fjæring i gulv.
4. Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Anbefalte tiltak

1. Dette reduserer ofte muligheten for innredning av rom under terreng, men hvis dette utføres så må det påregnes tiltak som hindrer fuktopptrekk i konstruksjoner.
2. Jevnlig inspeksjon anbefales og spesielt etter nedbør og snøsmelting over tid. Ytre tiltak med drenering og fuktsikring kan begrense fuktbelastning.
3. Ingen tiltak ansett som nødvendig, men dette bør holdes ved tilsyn og ved eventuelle fornyinger i etasjeskillet så kan det være behov for utskiftinger av deler av trevirke
4. Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

Bilder



TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Kobber, Plast
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Vaskekjeller
- Stoppekran testet: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vanntilførsel i kobberrør og noen plastrør. Avløpsrør av plast. Dels skjult og dels utenpåliggende rør.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vannrør og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er påvist mangelfullt festede rør. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

1. Avvik/Årsak: Alder kobberrør og støpejernsrør

Vannrør og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Eldre vannrør av kobber som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Det er påvist korrosjon på rørene og dette er typiske alderssymptomer.
Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.

Anbefalte tiltak

Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.

2. Avvik/Årsak: Manglende festing av rør

Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret

Risiko/Konsekvens

Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak

Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

Bilder



TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2013
- Antall liter: 200
- Plassering: Vaskekjeller
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke påvist skjolder eller avdrypp på eller ved varmtvannsberederen.

TG 1 13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er ventiler i yttervegger for tilførsel av friskluft.
- Det er montert avtrekksvifter i kjeller og på badet. Det er også tegn til at det er etablert oppdriftsventilasjon i vaskekjeller.
- Fuktstyrt avtrekksvifte ble ikke funksjonstestet med papirark.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Normal løsning for ventilasjon i henhold til alder på boligen og bruken av rommene. Vifte i kjeller burde ideelt sett vært montert nærmere den delen hvor vanninstallasjoner er plassert.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2024
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Trapperom
- Antall kurser: 13
- Sist el-tilsyn: 31.07.1996
- Tilsynsopplysninger: Ingen opplysninger om tilsyn registrert hos DLE

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Feilsøking etter at jordfeilbryter for hele anlegget gikk. Utført av Riis Elektro AS., 1.12.2015
- Samsvarserklæring: Ombygging av sikringsskap. Feilsøkt på oppvaskmaskin. Jordfeil på den når man skrur på gradene. Utført av O. Hansens Eftf AS., 28.5.2024

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Enkelte kabler ligger bak tapet på vegger og eventuelle termiske skader kan derfor være vanskelig å oppdage på befaringen.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen, og eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget. Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

Total: 14 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling på muren og i fuger mellom granittblokker. Det er registrert ukjent drenering rundt hele huset, og grunnmursplast er kun påvist langs del av nordøstre hjørne. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak. Det kan planlegges tiltak for å bedre drenering og fuktsikring utvendig.

2 Krypkjeller

Det er registrert uavklart situasjon, da krypkjeller ikke kunne kontrolleres på befaring. Det er registrert at videre tilkomst ikke var mulig uten å demontere avløpsrør, og at eternittplater ble observert i bunn av etasjeskillet. Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen og optimal ventilering. Bedre tilkomst anbefales etablert slik at det kan gjennomføres jevnlig tilsyn.

4 Yttervegger

Mangelfull lufting bak kledning er registrert. Det er også registrert porøst trevirke, sprekker, avflassing og påbegynt råte i bordene. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning, og at kledningen skiftes. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

5 Vinduer og ytterdører

Det er registrert stedvis utett omramming, enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking, og karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Justeringer kan påregnes. Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert mose på tekking, slitasje i overflaten og usikker fremtidig funksjon for undertak og tekking. Utvendig beslag ved pipe er mangelfullt tilpasset, med rust og avflassing, og fuger på teglsteinspipe er stedvis sprukket. Enkelte mønepanner er mangelfullt festet. Taket anbefales rengjort for mose, beslag og tetting rundt pipe bør utføres fagmessig, fuger repareres, og mønepanner bør festes fagmessig.

7 Loft / takkonstruksjon

Deler av spalter som skal sikre ventilering og optimal opptørkingsevne i konstruksjonen er blokkert. Det er tegn til at det har vært mus/skadedyr på loftet, da det ble oppdaget ekskrementer. Konstruksjonen har noen synlige svanker og nedbøyninger, og det er sprekker og påbegynt råte i utkragede deler av konstruksjonen. Ved fornyinger knyttet til yttertak og loft utvendig og innvendig så bør det etableres bedre løsninger for ventilering. Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales og det kan ikke utelukkes at det kan være behov for utbedringer i isolasjon og tetting av konstruksjoner. Ved øvrige fornyinger knyttet til konstruksjonen utvendig og innvendig så kan det påregnes oppretting og lokale utskiftinger. Behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

8.1 Balkonger, verandaer og terrasser – Ved innglasset balkong

Trevirke i konstruksjon, rekkverk og gulv har slitasje etter alders- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

8.2 Balkonger, verandaer og terrasser – Inngangsparti

Det er registrert slitasje på trevirke, og gulvet er glatt som følge av at det holder seg fuktig over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

9.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dør er plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

9.1.2 Bad – Gulv

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping, varierende fuger og sprang mellom fliser. Det er påvist bom eller hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking i fuger. Planlegg for utskifting, og vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

9.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Membran er ikke dokumentert, og det er registrert usikkerhet om utførelse og funksjon. Forhøyer på sluket er eldre enn badet og virker ikke å være montert etter anvisning. Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater. Alder og utførelse tilsier at det kan planlegges utskiftning.

10 Kjøkken

Fronter har slitasje i overflatebehandling, benkeplaten ved oppvaskmaskinen har påbegynt svelling, og gulvet har knirk og bevegelse med åpne skjøter og lameller samt slitasje i overflatene. Det er også opplyst om fuktskjolder ved kjøleskap. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

11 Rom under terreng

Gulv mot grunn er antatt uten isolasjon og fuktsikring, det er synlig saltutslag, skjolder og avflassing på mur/betong, stedvis hull i panel i tak, og ventilasjonen vurderes som begrenset. Jevnlig inspeksjon anbefales, spesielt etter nedbør og snøsmelting over tid. Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.

12.1 VVS-installasjoner

Vannrør og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er påvist mangelfullt festede rør. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 30 000 – 80 000 kr

Det er registrert at terrenget mot muren ikke har tilstrekkelig fall, og at det stedvis er fall mot mur slik at vann kan samles her. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

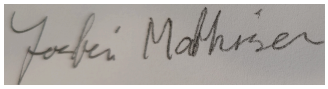
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



08/11/2026