

Enebolig
Hovsveien 90
1769 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 08/12/2025

Teglverket 13A

Skjeberg 1747

41443728

jostein@takstmann-

sarpsborg.no


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 25
Hjemmelshaver:	Øystein Gaulin
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	7285 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	25 861,23 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1927. Tilbygget/påbygget 1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.11.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Øystein Gaulin og Wenche Elisabeth Gaulin
Tilstede under befaringen:	Øystein Gaulin og Wenche Elisabeth Gaulin, Jostein Mathisen.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Kupert tomt med belegningsstein i gårds plass ved garasjen og steinlagt gangvei til huset, samt partier inntil bygget. Store plenarealer, varierende beplantning, naturlig vegetasjon og fjell i dagen for øvrig på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på grunnmur av natursteinsblokker, lettklinkerblokker, tegl og betongblokker. Dels direkte mot fjell. Dels kjeller med lav takhøyde og dels krypkjellere under 1.etasje. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder og utførelse fra 1927 og 1982. Varierende mengder isolasjon. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1982/83. Ytterdører av samme alder. Vinduer i karnapp er merket med årstall 1986 og ett stuevindu har glass fra 2013. Takkonstruksjon med varierende helning og alder. Takterrasse over del av 1.etasje. Taket er tekkt med betongtakstein, mens takterrasse er tekkt med glassfiber.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for vedlikehold og fornyinger som følge av alders- og bruksslitasje samt dels utfordrende byggemåte med krypkjeller. Dagens eier har utført jevnlig normalt vedlikehold, men flere bygningsdeler har nå nådd en alder som tilsier at rehabiliteringer kan påregnes. Det er påvist fuktproblemer og følgeskader i krypkjeller og utettheter ved takteking punktvis. Det er også påvist kondensdannelser på loftet. Vaskerom i 1.etg og bad i 2.etg har oppnådd en alder som tilsier at rehabilitering kan påregnes. Kjøkken har alders- og bruksslitasje. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedfyring i lukket vedovn og lukket peis i 1.etg og lukket peis i 2.etg.
- Luft til luft varmepumpe merket med produksjonsår 2007.
- Vannbåren varme i gulv i entré, bad, kjøkken, begge stuer 1.etg og bad 2.etg.
- Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslerer montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert på soverom i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfyllt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.etg:**

ENTRÉ: tapet, malt strie, fliser
BOD/KJELLERTRAPP: tapet, takess, belegg
TOALETTROM: fliser, malt strie, fliser
STUE: tapet, malt strie, parkett
KJØKKEN: tapet/fliser, takess, laminat
INNGANG/VASKEROM: tapet, takess, fliser
BAD: fliser, takess, fliser
MELLOMGANG: tapet, takess, laminat
BOD/SOVEROM: tapet, panel, teppe
STUE/TRAPP: tapet, malt panel, parkett

2.etg:

TRAPP/STUE: mdf-plater, malt panel, laminat
2 SOVEROM VED STUE: tapet, panel, laminat
BAD: fliser, panel, fliser
SOVEROM VED BAD: tapet, panel, teppe

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Hovedsakelig funksjonelt og normalt vedlikeholdt, men alder tilsier at det kan planlegges fornyinger i flere rom.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPP:

- Trapp konstruert i tre med malte overflater.
- Rekkverk er lavere enn 90cm og åpning mellom spiler er større enn 10cm. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 40mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

1982-87:

- Oppføring av tilbygg og påbygg, samt innredning av rommene i tilbyggede deler og fornying av øvrige deler av boligen.

2016:

- Fornying i sikringsskap. Utsifting til automatsikringer. Det er fremvist skriftlig bekreftelse fra eiers sønn som har utført dette som fagkyndig.

2021:

- Oppussing i stue med trapp og lagt nye rør for vannbåren varme her. Utført som egeninnsats.

2022:

- Dagens terrasse ble oppført. Utført som egeninnsats.

2024:

- Fornying av badet i 1.etasje til slik det fremstår i dag. Utført som egeninnsats.
- Overflatebehandlet takstein på yttertaket. Utført som egeninnsats.

2025:

- Oppussing av overflater i 2 soverom i 2.etasje. Utført som egeninnsats.
- Skiftet avløpspumpe. Faktura fra Grundfos Norge AS fremvist.

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

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	142			62	129	13
2.Etasje	81			11	81	
SUM BYGNING	223			73	210	13
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		81				81
Uthus/stabbur		17				17
SUM BYGNING		98				98
SUM BRA	98					

BRA-i:

1.ETASJE: entre, toalett, stue, trapp/stue, kjøkken, mellomgang, vaskerom, bad, bod/soverom, bod/kjellertrapp.
2.ETASJE: trapp/stue, 3 soverom, bad.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, uthus/stabbur.

MERKNADER OM AREAL:**KJELLER:**

-Kjeller/krypkjeller hat takhøyde under 1,90 meter og medregnes ikke i BRA.

ANDRE BYGNINGER:

-Tretopphytte er ikke oppmålt eller inspisert.

GARASJE / UTHUS:**GARASJE:**

- Oppført i 1987 i henhold til tegninger.
- Støpt gulv og murt sokkel under vegger.
- Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med stående kledning utvendig.
- Leddporter, dører og vinduer med enkle glass som alt er fra byggeår.
- Yttertak konstruert i tre med halv valm. Taket er tekket med betongtakstein.

UTHUS/STABBUR:

- Oppført i 1997 i henhold til tegninger.
 - Ringmur av lettklinkerblokker og gulvkonstruksjon av trebjelkelag.
 - Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med stående panel utvendig.
 - Vinduer med 2-lags glass og tett ytterdør.
 - Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon. Taket er tekket med shingel.
-

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**

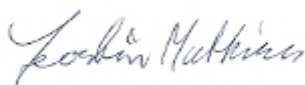
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

08/12/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter. Det opplyses at det er lagt nyere drenerør i grunnen litt utenfor muren langs 3 sider av huset. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Synlige masser i krypkjeller består av jord/leire.

Bygget står på grunnmur av natursteinsblokker, lettklinkerblokker, tegl og betongblokker. Dels direkte mot fjell.

Merknader:

- Grunnmur fremstår med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Brede takutstikk rundt huset begrenser fuktpåkjenning på muren.
- Stedvis sprekker og skjevheter i understøtter i krypkjeller indikerer at bygget har vært i bevegelse og dette er medvirkende til påviste skjevheter i overliggende konstruksjoner.
- Det ligger ikke grunnmursplast og drenering inntil muren langs hele bygget og dette gir mulighet for innsig av vann i krypkjeller som også er påvist.
- Vurdering må ses i sammenheng med vurderinger for krypkjeller og rom under terreng.

TG 3 1.2 Krypkjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Under bygget er det dels en kjeller med lav høyde og dels støpt gulv samt krypkjeller under tilbyggene deler. Deler av krypkjellere hadde begrenset tilkomst og inspeksjonsmulighet.

Merknader:

- Det ble påvist fuktige forhold som har ført til påbegynt råte på deler av treverket og muggvekst på plater under bjelkelaget. Synlig kondens i ytterkanter på befaring. Forholdene kommer som oftest av innsig av vann som fordamper, men kondens kan også oppstå ved utettheter i overgang mur og trekonstruksjoner. Fuktsikring mot grunnen og utvendige tiltak kan redusere problemet.
- Det er stedvis utett på underside av bjelkelaget og deler av plater er ikke klempt fast. Forholdene kan føre til varmetap, kondensproblemer i konstruksjonen og inntrengning av skadedyr
- Deler av krypkjeller er mangelfullt ventilert og dette reduserer opptørkingsevne og bidrar til overnevnte avvik.
- Utbedringer utvendig for å redusere innsig av vann, fuktsikring mot grunnen i krypkjeller og utbedringer i bjelkelag mot 1. etasje kan påregnes. Kostnadsestimat kan anses som usikkert.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein, terrasse og jord/gress inntil muren. Varierende løsning for taknedløp der enkelte ledes til rør i grunnen og enkelte slipper vann ut på terreng nære bygget.

Merknader:

- Der vann slippes ut på terreng så kan dette kan medvirke til innsig av vann i krypkjeller og kjeller.
- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng og innsig av vann i krypkjeller/kjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. 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 med avvik.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder og utførelse fra 1927 og 1982. Varierende mengder isolasjon og de originale veggene vil normalt være mindre isolerte. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig.

Merknader:

- Det er ikke etablert optimal lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
- Det er ikke godt tettet i overgang vegg/etasjeskille og mur flere steder og stedvis er ikke mur pusset helt opp. Dette er medvirkende årsak til påvist kondens i ytterkanter i krypkjeller.
- Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
- Kledning har stedvis sprekker, avflassing, vridninger og påbegynt råte nederst på bord. Dette anses som normal alders- og værslitasje, men tilsier at utskifting kan planlegges.

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 og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 1982/83. Ytterdører av samme alder. Vinduer i karnapp er merket med årstall 1986 og ett stuevindu har glass fra 2013.

Merknader:

- Avflassing og oppsprekking på karm, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karm og trenger justering.
- Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karm og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.
- Beslag under inngangsdør ligger ikke tett mot terskel og under dør til vaskerom mangler det beslag. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Det ble fremvist 3 punkterte glass i 2.etg og oppdragsgiver opplyser at disse skal skiftes. Punkterte glass og harde tettelister gir varmetap og økt risiko for trekk. Vinduenes alder gir risiko for ytterligere punktering av tid.
- Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

4. Tak**TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon med varierende vinkler og alder. Mulighet for inspeksjon på loft.

Merknader:

- Det er synlige svanker på taket. Dette er ikke unormalt for eldre konstruksjoner som er tilbygget. Oppretting kan påregnes ved tiltak på yttertaket.
- Deler av konstruksjonen er begrenset ventilert og deler har luftespalte som ikke er tett mot isolert sjikt. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. Det ble påvist misfarging på trevirke og kondensvann på loftet som følge av dette. Kan føre til råteskader over tid.
- Ved skorstein og en tidligere gjeninnføring ved skorstein så er det synlig rett ut på takstein og her kan vann trenge inn. Misfarging og skjolder tilsier at dette har forekommet. Utbedringer kan påregnes for å hindre ytterligere skader i nærliggende konstruksjoner.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter og takstein er fra 1982 da huset ble påbygget. Det var is/rim på taket på befaring og dette sammen med høyde til bakkeplan gjorde det ikke forsvarlig med inspeksjon på taket. Vurdering baseres på observasjoner fra balkong, bakkeplan og loft. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 4.1 og 5.1.

Merknader:

- Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Årsak er alders- og værslitasje og svekker funksjonen/tetthet over tid. Taket ble spylt og overflatebehandlet i 2024 og slitasje og noe mose anses ikke som unormalt.
- Se vurdering i punkt 4.1 og 5.1. Det bør planlegges utskifting av tekking på grunn av alder og underliggende skader.

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

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

Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv på deler av loftet. Det er også inspeksjonsmulighet i luker i takutstikk utvendig.

Merknader:

- Det ble påvist misfarging på store deler av trevirke og kondensvann på deler av bordtak. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i skåtak er også medvirkende.
- Inspeksjon i luker i takutstikk viser punktvis utettheter i vindtetting mot oppvarmet rom samt dels blottlagt isolasjon. Dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrenging av skadedyr.
- Det ble påvist ekskrementer fra mus på loftet samt vepsebol. Følgeskader av dette kan ikke utelukkes og det ble også påvist ekskrementer fra mus i inspeksjonsluker over kjøkken.
- Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 62m²:

Langs deler av huset er det oppført terrasse i trekonstruksjoner som opplyses å være fra 2022. Innfestet i vegg og anlagt på støpte pilarer. 2 trapper til bakkeplan og utgang fra stue.

- Konstruksjonen fremstår stabil
- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG 11m²:

Utgang fra soverom i 2.etasje til balkong som utgjør tak over deler av 1.etasje. Balkongen er tekket med glassfiber.

- Konstruksjonen fremstår stabil.
- Det er lagt oppkant på tekking under dør og kledning.
- Det kunne ikke utføres god kontroll av oppbygningen av den lukkede konstruksjonen med tanke på ventilering. Slike konstruksjoner av alder som denne har økt risiko for redusert ventilering og følgeskader av dette, men det ble ikke påvist symptomer på dette.

Merknader:**TERRASSE:**

-Høyde på rekkverket tilfredsstillende ikke tekniske krav og trapper mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

BALKONG:

- Tekking har påbegynt oppsprekking i overflatebehandling. Dette kan føre til utettheter over tid som gir risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.
- Deler av gulvet er flatt og overflatevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje over tid, samt risiko for å skli på gulvet.
- Ideelt sett bør slike konstruksjoner ha overløp som sikring hvis sluket tettes. Det var ikke krav til dette da denne balkongen ble bygget.
- Høyde på rekkverket tilfredsstillende ikke tekniske krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og takess i himling. Det opplyses at badet ble fornyet med fliser i 2024.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder. Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med glassdør mot dusjhjørne
- Gulvstående toalett

Merknader:

- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

- Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel
- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder. Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

Merknader:

- Gulv utenfor dusjhjørne er dels flatt og dels med litt fall mot dusjhjørne. Når dette gulvet har fallforhold under 1:100 så må membran gå minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Hvis dette ikke er ivarettatt så kan vann renne ut av rommet ved lekkasjer.
- Det blir liggende vann på deler av gulv i dusjhjørne da deler av gulvet er flatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre plastsluk med membran som er smurt ned i sluket.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Nyere membran i kombinasjon med eldre sluk er en løsning som gir risiko for utettheter i overgangen mellom disse. Det kunne ikke påvises god og tett overgang og dette gir risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for bad av alder som dette for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vinyltapet på vegger og takess i himling på vaskerom fra rundt 1982.

UTSTYR:

- Kum i stål med 2-greps blandebatteri
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Vinyltapet er stedvis løs fra vegg i hjørner og skjøter. Årsak er aldersslitasje og forventet brukstid kan anses som utløpt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Takess har avflassing ved taklampe. Varme fra lampe er ofte årsaken og risiko for svelling ved høy luftfuktighet er til stede. Forventet brukstid har utløpt.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert ca. midt i rommet.

Merknader:

- Det er bom under enkelte fliser og enkelte fliser og fuger har sprukket som følge av dette samt aldersslitasje. Forventet brukstid har utløpt.
- Store deler av gulvet er tilnærmet flatt og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Risiko for lekkasjer ut ved dører er også til stede.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1982

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre plastsluk og membran synlig rundt sluk.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Vinyltapet er stedvis løs fra vegg i hjørner og skjøter. Årsak er aldersslitasje og forventet brukstid kan anses som utløpt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemmt med sluket.
- Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Rehabilitering av vaskerommet kan planlegges for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger og panel i taket. Badet opplyses å være fra rundt 1987.

INNREDNING/UTSTYR:

- 2 servanter i porselen med 1-greps blandebatterier
- Speil og belysning over servanter
- Dusj på vegg med glassdører og vegger mot dusjhjørne
- Nedfelt badekar i gulvet.
- Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Det er stedvis påbegynt sprekker i fuger og avskalling på fliser. Årsak er alders- og bruksslitasje og forventet brukstid har passert.
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og ett ca. midt i rommet.

Merknader:

- Det er stedvis sprekker i fliser og fuger. Årsak er alders- og bruksslitasje og forventet brukstid har passert.
- Det er ikke fall mot slukene og punkter på gulv er lavere enn sluk. Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Risiko for lekkasjer ut ved dører er til stede.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.3.3

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med vannlås og tegn til membran rundt slukene.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det er 2 inspeksjonssluker under badet fra kjøkken og hullboring var ikke nødvendig.
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Himling i underliggende kjøkken har skader som følge av en engangshendelse med lekkasjer fra badet ved gjennomføringer ved badekar. Dette fremstår trøtt på befaringstidspunktet, men risikoen for at dette skal skje igjen er til stede.
- Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Badekar er montert utenfor badets tettesjikt og gir økt skadepotensiale.
- Alder på membran, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik på badet tilsier at det kan planlegges rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut

- Innredning med profilerte fronter
- Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning har stedvis svelling og avskallinger etter bruksslitasje. Dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Skjevheter kan komme av bevegelser i underliggende konstruksjoner som også kan føre til tidvis knirk i gulv.
- Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
- Himling har skade etter eldre lekkasje fra overliggende bad og fra varme i taklampe
- Ved kontroll i inspeksjonssluker i himling ble det påvist ekskrementer fra mus.
- Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Under del av 1.etasje er det et kjellerrom med lav, men varierende takhøyde. Vegger består av natursteinsblokker og tegl. Taket består av stubbloftkonstruksjon.

Merknader:

- Det er skjolder på vegger mot terreng som indikerer at det tidvis siger inn vann fra utsiden. Dette bidrar til tidvis fuktige forhold som gir økt risiko for følgeskader og angrep for eksempel maur eller borebiller. Brede takutstikk rundt huset begrenser fuktpåkjenning på muren.
- Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1 - 1.3.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Eldre betonggulv.

Merknader:

- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder.
- Gulvet har sprekker og skjevheter. Eldre betonggulv har ofte lite eller ingen armering og dette er medvirkende årsak.
- Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1 - 1.3.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke påforede vegger eller oppforede gulv og hullboring ble ikke utført.

Merknader:

- Kjeller er begrenset ventilert og dette reduserer opptørkingsevne i rommene og øker risiko for følgeskader.
- Fuktmåling i trevirket viser stedvis verdier helt i ytterkant av hva som anses som akseptabelt for trevirke. Dette gir økt risiko for skader over tid.
- Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1 - 1.3.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982-87

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør av plast. Støpejernsrør/sluk i kjellergulv ved bereder.

- Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr
- Staking/rensing av avløp utføres fra sluk.

Merknader:

- Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
- Deler av vannrør ligger i yttervegg og dette gir økt risiko for at rør fryser og følgeskader kan oppstå i lukket konstruksjon. Eier opplyser at de aldri har opplevd at rørene fryser.
- Lufting av avløp er kun utført med vakuumentil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
- Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Sluk avløp i kjeller opplyses å kun bli ledet ut i terreng. Det er påvist rust og dette samt alder kan gi redusert funksjon for bortledning av vann.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 150 liter av ukjent alder, men oppdragsgiver anslår rundt 1978. Plassert i kjeller.

Merknader:

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
- Det er skjolder etter avdrypp ved rør inn til bereder. Dette kan komme av svekket sammenkobling og aldersslitasje er ofte årsak.
- Som nevnt i punkt 10.1 så er sluk/avløp ved bereder ikke tilkoblet offentlig avløp og har en alder og tilstand so tilsier at funksjon som lekkasjesikring kan være redusert. Ved eventuelle lekkasjer fra bereder så kan det samle seg vann i kjeller.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det opplyses om vannbåren varme i gulv i entré, bad, kjøkken, begge stuer 1.etg og bad 2.etg. Det opplyses at rørene i stuen med trapp ble skiftet i 2021 av eier som er rørleggermester. Anlegget oppvarmes av el-kasset.

Merknader:

- Med unntak av vannrør i stue med trapp så har rørene en alder som gir økt risiko for lekkasjer og redusert effektivitet. Utskifting kan planlegges da forventet brukstid nærmer seg passert.
- Deler av isolasjon på rør i kjeller er skadet og dette kan redusere effekten i anlegget og øke energiforbruket. Risiko for kondensproblemer er også til stede.

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1982

VANNBÅREN VARME:

El-kasset fra 1982 som forsyner vannbåren gulvvarme.

VARMEPUMPE:

Luft til luft varmepumpe fra 2007.

Merknader:**VANNBÅREN VARME:**

-Anleggets alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Dette gir økt risiko for nedsatt funksjon og økt energibruk.

VARMEPUMPE:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig tilførsel av luft inn i boligen. Avtrekksvifter fra bad og toalett i 1.etg. Naturlig ventilasjon fra vaskerom og badet i 2.etasje.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.

-Vaskerom i 1.etg og bad i 2.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til våtrommene. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1995

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1982

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 20 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Utenpåliggende og skjult anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Dokumentasjon:

-Det er fremvist skriftlig bekreftelse fra eiers sønn som er fagkyndig elektriker om at han utførte fornying i sikringsskapet i 2014. Dette er ikke det samme som en samsvarserklæring og fagkyndige har kun lov til å utføre arbeider i egne boliger og fritidsboliger.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1995

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider 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.
- Det ble påvist noe mangelfullt festing av kabler under sikringsskapet.
- Det er ikke tett rundt alle innføringer/tiltenkte innføringer i sikringsskapet.
- Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

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

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Siste godkjente tegninger fra byggesaksarkivet er fra 1982 og er utarbeidet i forbindelse med søknad om tilbygg og påbygg.

-Det er ikke tilsendt plantegning for 1.etasje og planløsning og bruken av rommene kan ikke verifiseres i henhold til gitt tillatelse. Oppdragsgiver har fremvist tegning hvor bruken samsvarer med unntak av at boden ved bad opprinnelig er et soverom.

-Plantegning for 2.etasje samsvarer ikke med tegning fra byggesaksarkivet. Det som i dag er trapp/stue er tegnet som hems og omkleddingsrom hvor en bærevegg er fjernet. Det er tilsendt svar fra kommunen om at tiltaket vurderes som søknadspliktig med krav om ansvarsrett.

-2.etasje har ikke vindu som tilfredsstillende krav til alternativ rømningsvei i minst annen hvert rom. Det er kun balkongdør som tilfredsstillende krav til rømning.

-Fasader er endret i henhold til tegninger hvor enkelte vinduer/dører ikke samsvarer, liggende kledning er ikke vist på tegninger, plassering av arker på tak er endret og takterrasse er tegnet mindre enn hva som er bygget. Det er tilsendt svar fra kommunen om at tiltaket vurderes som søknadspliktig med krav om ansvarsrett.

-Terrenglinjer og terrasse samsvarer ikke med tegninger.

-Uthus/stabbur er på befaring innredet for varig opphold og med hybelkjøkken, men tegninger beskriver ikke tiltenkt bruk for varig opphold.

-Det foreligger ikke tegninger eller andre byggesaksdokumenter for tretopphytte.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for nyanlegg av pumpestillvannsledning og omlegging av vannledning for bolig samt utkobling av septiktank. Datert 27.04.2017.

-Det foreligger ikke øvrige ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:

-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter tilsier at søknadsprosess kan påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Brede takutstikk rundt huset begrenser fuktpåkjenning på muren. -Stedvis sprekker og skjevheter i understøtter i krypkjeller indikerer at bygget har vært i bevegelse og dette er medvirkende til påviste skjevheter i overliggende konstruksjoner. -Det ligger ikke grunnmursplast og drenering inntil muren langs hele bygget og dette gir mulighet for innsig av vann i krypkjeller som også er påvist. -Vurdering må ses i sammenheng med vurderinger for krypkjeller og rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Der vann slippes ut på terreng så kan dette kan medvirke til innsig av vann i krypkjeller og kjeller. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng og innsig av vann i krypkjeller/kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert optimal lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er ikke godt tettet i overgang vegg/etasjeskille og mur flere steder og stedvis er ikke mur pusset helt opp. Dette er medvirkende årsak til påvist kondens i ytterkanter i krypkjeller. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -Kledning har stedvis sprekker, avflassing, vridninger og påbegynt råde nederst på bord. Dette anses som normal alders- og værslitasje, men tilsier at utskifting kan planlegges.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrenging. -Beslag under inngangsdør ligger ikke tett mot terskel og under dør til vaskerom mangler det beslag. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det ble fremvist 3 punkterte glass i 2.etg og oppdragsgiver opplyser at disse skal skiftes. Punkterte glass og harde tettelister gir varmetap og økt risiko for trekk. Vinduenes alder gir risiko for ytterligere punkteringer av tid. -Det kan planlegges utskifting av vinduer og dører pga alder og slitasje
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Årsak er alders- og værslitasje og svekker funksjonen/tetthet over tid. Taket ble spylt og overflatebehandlet i 2024 og slitasje og noe mose anses ikke som unormalt. -Se vurdering i punkt 4.1 og 5.1. Det bør planlegges utskifting av tekking på grunn av alder og underliggende skader.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det ble påvist misfarging på store deler av trevirke og kondensvann på deler av bordtak. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering i skåtak er også medvirkende. -Inspeksjon i luker i takutstikk viser punktvis utettheter i vindtetting mot oppvarmet rom samt dels blottlagt isolasjon. Dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrenging av skadedyr. -Det ble påvist ekskrementer fra mus på loftet samt vepsebol. Følgeskader av dette kan ikke utelukkes og det ble også påvist ekskrementer fra mus i inspeksjonsluker over kjøkken. -Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	TERRASSE: -Høyde på rekkverket tilfredsstillende ikke tekniske krav og trapper mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. BALKONG: -Tekking har påbegynt oppsprekking i overflatebehandling. Dette kan føre til utettheter over tid som gir risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon. -Deler av gulvet er flatt og overflatevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje over tid, samt risiko for å skli på gulvet. -Ideelt sett bør slike konstruksjoner ha overløp som sikring hvis sluket tettes. Det var ikke krav til dette da denne balkongen ble bygget. -Høyde på rekkverket tilfredsstillende ikke tekniske krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv -Gulv utenfor dusjhjørne er dels flatt og dels med litt fall mot dusjhjørne. Når dette gulvet har fallforhold under 1:100 så må membran gå minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert. Hvis dette ikke er ivarettatt så kan vann renne ut av rommet ved lekkasjer. -Det blir liggende vann på deler av gulv i dusjhjørne da deler av gulvet er flatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk -Nyere membran i kombinasjon med eldre sluk er en løsning som gir risiko for utettheter i overgangen mellom disse. Det kunne ikke påvises god og tett overgang og dette gir risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for bad av alder som dette for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling -Vinyltapet er stedvis løs fra vegg i hjørner og skjøter. Årsak er aldersslitasje og forventet brukstid kan anses som utløpt. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Takess har avflassing ved taklampe. Varme fra lampe er ofte årsaken og risiko for svelling ved høy luftfuktighet er til stede. Forventet brukstid har utløpt. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv -Det er bom under enkelte fliser og enkelte fliser og fuger har sprukket som følge av dette samt aldersslitasje. Forventet brukstid har utløpt. -Store deler av gulvet er tilnærmet flatt og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Risiko for lekkasjer ut ved dører er også til stede.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk -Vinyltapet er stedvis løs fra vegg i hjørner og skjøter. Årsak er aldersslitasje og forventet brukstid kan anses som utløpt. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Rehabilitering av vaskerommet kan planlegges for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling

	-Det er stedvis påbegynt sprekker i fuger og avskalling på fliser. Årsak er alders- og bruksslitasje og forventet brukstid har passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har stedvis svelling og avskallinger etter bruksslitasje. Dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Skjevheter kan komme av bevegelser i underliggende konstruksjoner som også kan føre til tidvis knirk i gulv. -Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende -Himling har skade etter eldre lekkasje fra overliggende bad og fra varme i taklampe -Ved kontroll i inspeksjonsluker i himling ble det påvist ekskrementer fra mus. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det er skjolder på vegger mot terreng som indikerer at det tidvis siger inn vann fra utsiden. Dette bidrar til tidvis fuktige forhold som gir økt risiko for følgeskader og angrep for eksempel maur eller borebiller. Brede takutstikk rundt huset begrenser fuktpåkjenning på muren. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1 - 1.3.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder. -Gulvet har sprekker og skjevheter. Eldre betonggulv har ofte lite eller ingen armering og dette er medvirkende årsak. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1 - 1.3.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Kjeller er begrenset ventilert og dette reduserer opptørkingsevne i rommene og øker risiko for følgeskader. -Fuktmåling i trevirke viser stedvis verdier helt i ytterkant av hva som anses som akseptabelt for trevirke. Dette gir økt risiko for skader over tid. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1 - 1.3.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Deler av vannrør ligger i yttervegg og dette gir økt risiko for at rør fryser og følgeskader kan oppstå i lukket konstruksjon. Eier opplyser at de aldri har opplevd at rørene fryser. -Lufting av avløp er kun utført med vakuumentil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Sluk avløp i kjeller opplyses å kun bli ledet ut i terreng. Det er påvist rust og dette samt alder kan gi redusert funksjon for bortledning av vann.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Det er skjolder etter avdrypp ved rør inn til bereder. Dette kan komme av svekket sammenkobling og aldersslitasje er ofte årsak. -Som nevnt i punkt 10.1 så er sluk/avløp ved bereder ikke tilkoblet offentlig avløp og har en alder og tilstand so tilsier at funksjon som lekkasjesikring kan være redusert. Ved eventuelle lekkasjer fra bereder så kan det samle seg vann i kjeller
10.3	Vannbåren varme

	-Med unntak av vannrør i stue med trapp så har rørene en alder som gir økt risiko for lekkasjer og redusert effektivitet. Utskifting kan planlegges da forventet brukstid nærmer seg passert. -Deler av isolasjon på rør i kjeller er skadet og dette kan redusere effekten i anlegget og øke energiforbruket. Risiko for kondensproblemer er også til stede.
10.4	Varmesentraler
	VANNBÅREN VARME: -Anleggets alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Dette gir økt risiko for nedsatt funksjon og økt energibruk. VARMEPUMPE: -Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Vaskerom i 1.etg og bad i 2.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til våtrommene. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	-Det ble påvist fuktige forhold som har ført til påbegynt råte på deler av trevirket og muggvekst på plater under bjelkelaget. Synlig kondens i ytterkanter på befaring. Forholdene kommer som oftest av innsig av vann som fordamper, men kondens kan også oppstå ved utettheter i overgang mur og trekonstruksjoner. Fuktsikring mot grunnen og utvendige tiltak kan redusere problemet. -Det er stedvis utett på underside av bjelkelaget og deler av plater er ikke klempt fast. Forholdene kan føre til varmetap, kondensproblemer i konstruksjonen og inntrengning av skadedyr -Deler av krypkjeller er mangelfullt ventilert og dette reduserer opptørkingsevne og bidrar til overnevnte avvik. -Utbedringer utvendig for å redusere innsig av vann, fuktsikring mot grunnen i krypkjeller og utbedringer i bjelkelag mot 1.etasje kan påregnes. Kostnadsestimat kan anses som usikkert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Deler av konstruksjonen er begrenset ventilert og deler har luftespalte som ikke er tett mot isolert sjikt. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. Det ble påvist misfarging på trevirke og kondensvann på loftet som følge av dette. Kan føre til råteskader over tid. -Ved skorstein og en tidligere gjeninnføring ved skorstein så er det synlig rett ut på takstein og her kan vann trenge inn. Misfarging og skjolder tilsier at dette har forekommet. Utbedringer kan påregnes for å hindre ytterligere skader i nærliggende konstruksjoner. -Prisvurdering gjelder for ny taktekking og utbedringer i underliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det er stedvis sprekker i fliser og fuger. Årsak er alders- og bruksslitasje og forventet brukstid har passert. -Det er ikke fall mot slukene og punkter på gulv er lavere enn sluk. Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Risiko for lekkasjer ut ved dører er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.3.3
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjikt og sluk
	-Himling i underliggende kjøkken har skader som følge av en engangshendelse med lekkasjer fra badet ved gjennomføringer ved badekar. Dette fremstår trøtt på befaringsstidspunktet, men risikoen for at dette skal skje igjen er til stede. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Badekar er montert utenfor badets tettesjikt og gir økt skadepotensiale. -Alder på membran, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik på badet tilsier at det kan planlegges rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000