

Selveier tomannsbolig (hel)
 Karrestadveien 31
 1782 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 28/04/2026

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

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Peter og Anita Lirvall
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Beregnet areal 1710 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	G-197. Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia. Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggear:	1950

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 14.03.2024 og 22.04.2026**Forutsetninger:**

Oppholdsvær på befaringer. Med unntak av 2.etasje så var hele boligen bebodd og møblert på første befaring. På den siste befaringen så var hele boligen bebodd. Det var mye lagring og litetilgjengelig på vaskerom og teknisk rom i u.etg. Luker til loft og ett kneloft i 3.etg var teipet og skrudd fast og ble ikke åpnet av undertegnede.

Oppdragsgiver:

Peter og Anita Lirvall

Tilstede under befaringen:

Peter og Anita Lirvall, Jostein Mathisen, leietagere

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Kupert tomt med belegningsstein i gårdsplass. Plenarealer, variert beplanting, fjell i dagen og naturlig vegetasjon for øvrig på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på eldre ringmur av betong og nyere mur av lettklinkerblokker samt murte pilarer. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner av varierende alder og antatt med varierende mengder isolasjon. Vegger er kledd med liggende panel. Vinduer, ytterdører og balkongdører med karm/rammer av tre og plast med 2-lags glass av varierende alder. Takkonstruksjon med halvvalm og tekking av betongtakstein på original del. Pulltak konstruert i tre med tekking av taksteinimiterte stålplater på tilbyggede deler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, men med varierende alder og tilstand på vinduer, kledning, taktekking, balkonger/terrasser, våtrom og kjøkken. Alder- og bruksslitasje tilsier at det kan planlegges noe vedlikehold og fornyinger samt komplettering. Det er viktig å lese rapportens egne vurderinger, beskrivelser og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdeler og rom for å få et oversiktlig bilde av bygningens tilstand.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren gulvvarme i alle rom i u.etg samt alle rom med unntak av bad/vaskerom i 1.etg.
- Elektriske ovner.
- Varmekabler på bad/vaskerom i 1.etg og begge bad i 2.etg.
- Vedfyring i lukkede peiser i 1.etg og 2.etg.
- Luft til luft varmepumpe i 2.etg.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslerer montert i alle etasjer. Bør monteres i felles trappegang.
- Brannslukningsapparat plassert i alle etasjer.
- Det kan ikke forventes at bygningen er delt inn i brannceller etter gjeldene krav i teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Eiere
- Spørreskjema og egenerklæring utfylt av eiere
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Boligmappa.no
- Eiendomsverdi.no

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

U.etg:

ENTRÉ/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt med synlige bjelker, fliser
KONTOR: tapet, slett hvitmalt, fliser
MELLOMGANG: tapet, slett hvitmalt, fliser
VASKEROM: fliser, slett hvitmalt, fliser
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, fliser

1.etg:

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, fliser
GANG: tapet, slett hvitmalt, parkett
SALONG: tapet, slett hvitmalt, parkett
VASKEROM/BAD: fliser, slett hvitmalt/stukkatur, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, parkett
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, fliser
MELLOMGANG/TRAPP: tapet, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM/KONTOR: mdf-plater, takess, laminat
SOVEROM MIDT: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM/GARDEROBE: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
FELLES INNGANG/TRAPP: tapet, slett hvitmalt, fliser

2.etg:

FELLES TRAPPEGANG: tapet, malte plater, belegg
ENTRÉ: tapet, malt panel, laminat
SOVEROM VED ENTRÉ: mdf-plater, malt panel, laminat
BAD/VASKEROM: fliser, malt panel, fliser
STUE: tapet, malt panel, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, malt panel, belegg
MELLOMGANG: mdf-plater, mdf-panel, parkett
SOVEROM: mdf-plater, mdf-panel, parkett
BAD: fliser, mdf-panel, fliser
STORT SOVEROM: mdf-plater, mdf-panel, parkett

Loft:

ENTRÉ/KJØKKEN: malt panel, malt panel, laminat
2 SOVEROM: tapet, malt platekledning, laminat
BAD: tapet, malt panel, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat

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 hvor noe fornyinger og vedlikehold kan påregnes pga alder- og bruksslitasje.
- Punktvis knirk og fjæring i gulver. Bom under enkelte fliser og stedvis sprukne fliser.
- Punktvis merker i vegger og himlinger samt noe synlige ujevnheter.
- Eldre og mer slitte overflater i loftsleilighet enn i øvrige deler av boligen.

ROM UNDER TERRENG:

-Boligen har ikke rom med vegger direkte mot fritt terreng. Vegger i underetasje ligger hovedsakelig over terreng samt mot krypkjeller. Det gjøres oppmerksom på at lukkede vegger mot krypkjeller kan ha samme risiko for fuktproblemer som i lukkede kjellervegger, men det ble ikke observert tegn til fukt der disse veggene kunne kontrolleres.

TRAPPER:

- Trapper har ikke forskriftsmessig utformede rekkverk og har ikke håndløper på begge sider.
- Lav takhøyde i deler av trapper.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv på loft viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet. Rapporten ble utarbeidet i mars/april 2024 og det ble gjennomført ny befarings og oppdatering av rapporten i april 2026.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2008-2010:

- Tilbygg og ombygning av boligen til slik den fremstår i dag. Våtrommene i u.etg, 1.etg og 2.etg ble etablert. Kjøkkenet i 1.etg og 2.etg ble etablert. Vannbåren varmeanlegg ble installert.

2018:

- Etablering av svømmebasseng og terrasser rundt basseng.
- Endring av garasje i underetasje til entré/kjøkkenet.
- Bytte til PVC avløpsrør utvendig til kommunens tilkoblingspunkt etter svikt i eldre avløpsledning.

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.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	96			
1.Etasje	194			133
2.Etasje	131			30
Loft	44			17
SUM BYGNING	465			180
SUM BRA	465			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje u.etg		43		
Garasje		46		
SUM BYGNING		89		
SUM BRA	89			

BRA-i:

U.ETASJE: entré/kjøkken, kontor, mellomgang, vaskerom, bad, trapperom, soverom, stue, 3 boder.
1.ETASJE: entré, gang, salong, bad/vaskerom, stue, kjøkken, mellomgang/trapp, bad, 3 soverom, felles inngang/trappegang.
2.ETASJE: felles trappegang, entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, mellomgang, bad, 3 soverom.
LOFT: trapp, entré/kjøkken, stue, bad, 2 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: underetasje garasje, garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,08-2,61 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,30-2,48 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,36-2,45 meter.
Takhøyde loft: 1,47-2,23 meter.

GARASJE / UTHUS:

- Vegger i underetasje oppført i lettklinkerblokker som dels ligger mot terreng. 2 garasjer i underetasje.
- Støpt etasjeskille.
- Yttervegger oppført i antatt isolert bindingsverk. Vinduer med 2-lags glass. 2 garasjer i 1.etasje.
- 4 leddporter. Automatiske åpner i 1.etasje.
- Saltak konstruert i tre. Tekket med betongtakstein.

Garasje fremstår i funksjonell stand, men med behov for komplettering og vedlikehold.

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

28/04/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av hele byggegrunn og fundamentering. Bygget står på eldre ringmur av betong og nyere mur av lettklinkerblokker samt murte pilarer.

Merknader:

- Ut ifra de planavvik som er målt innvendig så indikeres det noe bevegelser i bygget over tid som i mange tilfeller er av eldre opprinnelse, men kan holdes ved tilsyn for forandringer.
- Det observeres noen mindre sprekker og avskallinger på mur/ringmur som vil kreve vedlikehold.
- Ukjent alder og tilstand på drenering som ligger under terreng. Der grunnmursplast er synlig så er ikke denne klemt med topplist og dette kan føre til at det kommer vann inn mellom mur og platen som kan gi negative fuktpåvirkninger i bakenforliggende konstruksjoner og rom.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

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

Krypkjeller under original del av bygget. Deler av denne har begrenset inspeksjonsmulighet pga lav høyde mellom grunnen og etasjeskille.

Merknader:

- I det nordre hjørnet observeres det et større felt med vannansamling og trevirket i dette området har misfarging som følge av dette og trevirket vil være fuktig over tid her. Dette øker risiko for råte- og soppdannelser. Ved slik byggemåte så kan det ikke hindres innsig av vann, men det kan begrenses med utvendige tiltak og det kan gjøres tiltak for at vann ikke blir liggende i dammer.
- Det observeres noe råte på trevirke samt stedvis hull etter borebiller eller maur. Bør holdes ved tilsyn, men virker å være av eldre opprinnelse.
- Deler av isolasjon på rør er musespist og enkelte rør er mangelfullt klamret.
- Enkelte understøtter er noe ufagmessig utført.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Variierende masser og tilpasning på terreng inntil grunnmur. Vann fra taknedløp ledes ut på grunn nære bygget.

Merknader:

- 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 vesentlig for å redusere fuktbelastning i krypkjeller og tilstøtende bygningsdeler.

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.

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner av varierende alder og antatt med varierende mengder isolasjon. Vegger er kledd med liggende panel.

Merknader:

- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
- 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 og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
- Kledning og tilhørende omramminger og belistning på fasader har stedvis sprekker og vridinger. Overgang mot tilbygget del er ufagmessig utført med flere skjøter over hverandre og trapping på bordene. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og risiko for fuktskader øker ved slike avvik. Vedlikehold kan påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

U.ETG:

Ytterdør til hybel med 2-lags glass fra 2016. Ytterdør til boder med 2-lags glass fra 2009. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i plastkarmer som opplyses å være fra rundt 2010. Ett vindu ved ytterdør har 2-lags glass i trekarm fra 2008.

1.ETG:

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i plastkarmer fra rundt 2010. To vinduer i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1999. To-fløyet terrassedør med 2-lags glass fra 2004. Ytterdører med enkle glass samt ett vindu i entré med enkle glass.

2.ETG OG LOFT:

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1999-2009. Skyvedør mot balkong i trappegang og til balkong på loft med 2-lags glass i plastkarm. Balkongdør i leiligheten med 2-lags glass fra 2005.

Merknader:

- Det er ikke benyttet beslag og utført fagmessig tetting under alle vinduer og dører og dette kan føre til vanninntrenging. Beslag/vannbrett under vinduer i underetasje har lite fall og er noe løse. Under balkongdør på loft er det åpnet inn under terskel.
- Karmer og rammer har avflassing og sprekker. Mest på vinduer fra 1999. Utskifting og vedlikehold kan planlegges.
- Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører. Justeringer kan påregnes.
- Vinduer og dører er plassert ytterst i konstruksjonen i trevegger og dette er ikke ideelt, men en normal eldre utførelse. Flere steder ligger ikke omramming tett mot karmer og dette kan føre til vanninntrenging.
- Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
- Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes utskifting av de eldste vinduene og påregnes vedlikehold for øvrig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon med halvvalm og tekking av betongtakstein på original del. Pulttak konstruert i tre med tekking av taksteinimiterte stålplater på tilbyggede deler.

Merknader:

Deler av konstruksjoner er lukket og har begrenset inspeksjonsmulighet. Det er ikke spalter i takutstikk langs hele takfot og dette indikerer begrenset ventilering. Ventilering er viktig for utlufting og opptørking av eventuell kondens/fukt som kan oppstå i lukkede konstruksjoner.

-Eldre original takkonstruksjon som kan inspiseres i luke i loftsleilighet har tegn til misfarging på trevirket og dette indikerer tidvis kondens.

-Noe synlige svanker på eldre takflater. Indikerer nedbøyninger lokalt og er ikke unormalt, men vil kreve oppretting ved eventuelle fornyinger.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra varierende årstall

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tekking av betongtakstein på original del. Tekking av taksteinimiterte stålplater på tilbyggede deler. Inspisert fra gardintrapp på veranda, vinduer i 2.etasje og balkong på loft.

Merknader:

-Takstein har punktvis bortvasket toppsjikt og en er noe mosegrodd. Normalt ut ifra alder og beliggenhet, men noe vedlikehold kan påregnes. Bortvasket toppsjikt gir takstein nedsatt motstandsdyktighet mot vann.

-Taksteinimiterte stålplater har flere synlige bulker som kan gi svekkelser over tid da toppsjikt kan flasse av og gis rust i plater.

-Helning på tak over tilbygg over stue i 1.etasje er mindre enn anbefalt for denne type tekking og vil kreve ekstra tiltak med tetting ved sløyfer mot undertak. Det kan ikke kontrolleres om dette er utført uten å demontere tekking.

-På det lille tilbygget ved kjøkken så er det ikke montert takrenne og beslag i takfot. Kan gi råteskader over tid.

-Det er ikke montert snøfangere og dette øker risiko for nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

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

Kaldt loft over tilbygg tilgjengelig for inspeksjon. Deler av kneloft på original del av huset samt kryploft over himling kan inspiseres fra luker i den øverste leiligheten. På den siste befaringen var luke til loft over 3.etg og luke til kneloft fra bad i 3.etg teipet og skudd fast.

Merknader:

-I kryploft og kneloft på original del av huset så er det synlig misfarging på trevirket som indikerer tidvis kondens. Dette kommer som oftest av manglende eller utett dampsperre og utette luker og gjennomføringer som gjør at varm luft lekker opp og ut på loftene. Isolasjon på kneloft ligger noe rotete og er ikke godt tilpasset konstruksjonen.

-Misfarging på undertak og trevirke i loft med adkomst fra balkong i 3.etg indikerer tidvis kondensdannelser. 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 er også medvirkende årsak.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

BALKONG VED STUE 1.ETG 3m²:

Utgang fra stue til inntrukket balkong med flislagt gulv og rekkverk i plast.

BALKONG VED SOVEROM 1.ETG 1m²:

Utgang fra soverom til balkong som utgjør tak over karnapp i u.etg. Tilfarer gulv i impregnert trevirke over antatt tett sjikt. Rekkverk i plast.

TERRASSE VED BASSENG 105m²:

Ved gårdsplass og inngangsparti så er det etablert terrasse med basseng som dels er overbygget av overliggende veranda. Konstruert i impregnert trevirke med varierende løsninger for fundamentering mot grunnen. Rekkverk i plast.

TERRASSE MOT NORD/ØST 24m²:

Terrasse konstruert i impregnert trevirke som er anlagt på blokker og jordspyd mor grunnen. Rekkverk i impregnert trevirke.

VERANDA VED SOVEROM 2.ETG 15m²:

Utgang fra stue til veranda som overbygger terrasse ved 1.etg. Gulvbord av impregnert trevirke og rakkeverk i plast.

VERANDA VED FELLES TRAPPEGANG 2.ETG 15m²:

Utgang fra felles trappegang til veranda som utgjør tak over del av 1.etg. Tilfarergulv i impregnert trevirke. Rekkverk av plast.

BALKONG LOFT 17m²:

Utgang fra stue på i loftsleilighet til inntrukket balkong som utgjør tak over deler av 2.etasje. Tilfarergulv i impregnert trevirke. Rekkverk konstruert i tre.

Merknader:**KONSTRUKSJON/VENTILERING:**

-Inntrukne balkonger/verandaer som utgjør tak over underliggende etasjer har ikke spalter i ytterkanter som gir ventilering av konstruksjonen. Ventilering er viktig da slike konstruksjoner har risiko for kondensproblemer som ofte ikke oppdages før konstruksjoner åpnes.

-Terrasse mot nord/øst er enkelt fundamentert og har synlige skjevheter som følge av dette.

-Dels noe enkel understøtting av terrasse ved basseng med tresøyler mot grunnen og heller/stein mot grunnen. Virker ikke til å ført til setninger, men skjevheter kan oppstå over tid.

-Søyler som understøtter veranda ved felles trappegang i 2.etg er mangelfullt festet nederst og dette kan føre til skjevheter og redusert stabilitet over tid.

REKKVERK:

-Rekkverkene på balkonger/terrasser har ikke forskriftsmessig høyde etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet som er 1,0 meter. Tillatelse til ombygging av boligen og etablering av balkonger terrasser er gitt da kravet til høyde var 0,9 meter. Del av rekkverk på veranda ved felles trappegang er skjevt og ustabilt og del av rekkverk på balkong ved loft har åpninger som er større enn 10cm.

-På terrasse ved balkong er det ikke montert rekkverk ved alle steder der avstand til terreng er over 0,5 meter. Dette er påkrevd for fallsikring.

TETTESJIKT/AVRENNING:

-Tettesjiktene på tekkede konstruksjoner har oppbrett under dører, men det er ikke montert beslag eller annen fagmessig tetting under dører og her kan vann trenge inn.

-Fallforhold og tilstand på tettesjikt kan ikke kontrolleres uten å demontere tilfarergulv. Gulvbord ligger tett og dette gir noe begrenset avrenning av overflatevann og gir økt værslitasje.

-Det er fuktskade på innsiden av balkongdør i 3.etg.

-På ende av veranda ved felles trappegang så er oppbrett på tettesjikt synlig festet med spiker, men det ligger ikke beslag over som hindrer mot vanninntrengning ved avslutning og festing av tettesjikt.

-Det ligger noe vann på flislagt gulv på balkong ved stue i 1.etg og dette indikerer noe mindre fall enn anbefalt for at vann skal ledes bort.

VEDLIKEHOLD:

-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk på terrasser, verandaer og balkonger har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

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

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Naturlig ventilering med ukjent utkast. Spalte under dør for tilluft.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri. Speil over servant

-Dusj på vegg med to-veis glassdør til dusjsone

-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Det observeres stedvis krakelering i overflater på fliser og punktvis mindre avskallinger. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot videre fuktbelastning. Dette kan medføre videre overflateskader og økt vedlikeholdsbehov.

- Innredningen har slitasje og tung funksjon ved åpning av skuffer. Dette gir redusert brukskvalitet og tilsier vedlikehold eller utskifting på sikt.

- Badet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rommet. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterede problemer over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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.

Merknader:

- Det observeres punktvis avskallinger på fliser. Dette viser overflateslitasje og gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning.

- Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørnet. Dette tyder på fuktbelastning og slitasje i området og kan medføre økt vedlikeholdsbehov.

- Topp slukrist ligger 10 mm lavere enn gulv ved dør, men fallforholdene er ikke jevne. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørnet. Dette kan medføre økt slitasje og risiko for fuktskader over tid.

- Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering. Forholdet gir usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Plastsluk med vannlås og klemring. Eventuell klemt mansjett kunne ikke konstateres.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det er åpent inn i konstruksjon mot dusjhjørne fra tilstøtende bod og hullboring var derfor ikke nødvendig. Det ble ikke observert tegn til fukt eller målt for høye verdier i trevirket her.

Merknader:

- Ved inspeksjon under slukrist kunne fagmessig utførelse med klemt mansjett ikke konstateres. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og hvor robust fuktsikringen er.
- Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i konstruksjonen over tid.

7.2 Vaskerom u.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Naturlig avtrekk. Tilluft under dør.

UTSTYR:

- Mulighet for montering og tilkobling av kum/servant.
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Flisene har noe ufagmessig utførelse med varierende fugestørrelser og enkelt utførte ytterhjørner ved feieluken. Dette gir redusert kvalitet på overflatene og kan medføre økt slitasje og vedlikeholdsbehov.
- Det er noen merker og sår i himlingen. Dette er hovedsakelig et overflateavvik, men viser bruksslitasje i rommet.
- Vegger og himling i området ved feieluken fremstår uferdige. Dette gir redusert overflatekvalitet og tilsier behov for komplettering.
- Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere optørking i et rom med vanninstallasjoner og tidvis fuktpåvirkning.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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 ved dør og tilkobling for eventuell kum/servant.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

Merknader:

- Gulvet har ikke fall mot sluk. Dette gjør at bruks- og lekkasjevann ikke kan forventes å ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader.
- Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering. Forholdet gir usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Plastsluk med vannlås og klemring.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det er åpen vegg fra tilstøtende bod der varmpumpe er plassert og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke observert tegn til fukt eller målt for høye verdier i trevirket i dette området.

Merknader:

- Det er ikke benyttet mansjett i overgang mellom membran og sluk. Dette gir en utett overgang i et særlig utsatt punkt og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan våtrommets fuktsikring er oppbygget og om den har tilfredsstillende kvalitet.
- Våtrommet kan ikke anses å ha et komplett og robust tettesjikt. Dette gir økt risiko for fuktskader og tilsier at rehabilitering må påregnes dersom rommet skal fungere som et fullverdig våtrom.
- Eventuell membran er fra 2008, og gjenstående forventet brukstid må anses som begrenset. Dette øker risikoen for svikt i tetthet over tid.

7.3 Vaskerom/bad 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak med stukkatur.

- Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:

- Servant i porselen med 2-greps blandebatteri
- Speil og belysning
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Flisene har ufagmessig utførelse med varierende fugestørrelser og trapping i flismønsteret. Dette gir redusert utførelseskvalitet og kan medføre økt slitasje og vedlikeholdsbehov.
- Punktvis avskallinger på fliser og sprekker i fuger viser slitasje og tilsier at gjenstående brukstid for overflatene er begrenset.
- Himlingen har ujevnheter og oppsprekking. Dette viser overflateslitasje og kan medføre behov for vedlikehold og utbedring.
- Rommet bør ha mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskifting ved den fuktbelastningen som følger av bruk som bad og vaskerom. Manglende mekanisk avtrekk gir dårligere opptørking og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker ved belastning.
- Det er stedvis sprekker i fuger og punktvis avskalling på fliser. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot videre belastning og fuktpåvirkning.
- Topp slukrist ligger 20 mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk. Bruks- og lekkasjevann blir derfor liggende på gulvet ved spyling. Dette kan medføre økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid.
- Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring, men ikke synlig klemt mansjett

-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 trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Ved inspeksjon under slukrist kunne membran ikke konstateres, og det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer fagmessig og tett tettesjikt. Dette gir usikkerhet om våtrommets fuktsikring og økt risiko for skjulte lekkasjer.
- Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging over tid.

7.4 Bad 1.etg**TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

-Det er ikke synlige fuktskader på vindu og omramming i våtsone, men det er ukjent om dette er fuktbestandig.

INNREDNING/UTSTYR:

-2 stk gulvstående servanter i porselen med 2-greps blandebatterier

-Speil og belysning over servanter. Høyskap på hver side.

-Dusjkabinett

-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Det observeres en større avskalling på flis under toalettet. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser samtidig lokal slitasje i overflaten.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- 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 under dusjkabinett

Merknader:

- Det observeres stedvis riss i overflatene på fliser, mest synlig i flis mot vegg under vindu. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot videre belastning.
- Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker ved belastning.
- Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader.
- Det er forhøyning under døren, men det er uklart om denne er vanntett og gir tilfredsstillende lekkasjesikring mot tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk som er plassert under dusjkabinett. Kabinettet kan flyttes for rengjøring av 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 trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er støpt over klemringen i sluket, og det kan derfor ikke konstateres om overgangen mellom membran og sluk er utført fagmessig og tett. Dette gir usikkerhet om et særlig utsatt punkt i våtrommets fuktsikring.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er oppbygget og hvor robust fuktsikringen er.
- Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet over tid.

7.5 Vaskerom/bad 2.etg

TG 2 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

- Fliser på vegger og malt panel i himling.
- Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med skyvbare glassdører til dusjsone
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Det er bom bak flere fliser og en flis er sprukket ved oppheng av dusjdør. Dette tyder på manglende vedheft eller svekkelser i underlaget og øker risikoen for videre oppsprekking og behov for utbedringer.
- Flisene har ufagmessig utførelse med trapping i flismønsteret, samt sprekker og manglende innfylling i fuger. Dette gir redusert utførelseskvalitet og økt risiko for videre slitasje og fuktpåvirkning i overflatene.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i et rom med bad- og vaskeromsfunksjon.

TG 2 7.5.2 Overflate gulv

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 som er avgrenset av fast og tett skinne mot gulv

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker ved belastning.
- Det er stedvis sprekker i fuger og ufagmessig utførelse på fliser og flismønster. Dette viser slitasje og redusert kvalitet i overflatene og kan medføre økt vedlikeholdsbehov.
- Gulvet er tilnærmet flatt, og det blir liggende vann på gulvet ved spyling. Fast og tett skinne under dusjdørene hindrer også eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid.
- Tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.

TG 2 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Plastsluk med vannlås og klemring, men ikke synlig klemt mansjett.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.

-Det ble forsøkt boret i tilstøtende konstruksjon fra kjøkken, men det ble kun konstatert kompakt vegg uten hulrom i dette området. Søk med stendersøker på øvrige tilstøtende aktuelle vegger indikerer det samme.

Merknader:

- Ved inspeksjon under slukrist kunne membran ikke konstateres, og det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer fagmessig og tett tettesjikt. Dette gir usikkerhet om våtrommets fuktsikring og økt risiko for skjulte lekkasjer.
- Det er tegn til at det ikke er tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl eller lekkasje.
- Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet over tid.

7.6 Bad 2.etg**TG 2** 7.6.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og mdf-panel i himling.
-Naturlig avtrekk.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning samt ett skap over servant. Høyskap på siden
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Flisene har noe trapping i mønsteret og varierende fuger. Dette viser redusert utførelseskvalitet og kan medføre økt slitasje og vedlikeholdsbehov over tid.
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer, og gjæringene i rammen er ikke tette. Dette gir økt risiko for fuktskader i vinduet og vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner.
- Det er noe avflassing i himlingen over dusjen. Dette viser fuktpåvirkning og gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning i et rom med høy fuktbelastning.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Manglende tilluft reduserer effekten av luftutskiftingen og gir mindre optimal ventilasjon i et rom med høy fuktbelastning.

TG 2 7.6.2 Overflate gulv

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 under dusjkabinett.

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at flisene sprekker ved belastning.
- Topp slukrist ligger kun 5 mm lavere enn gulv ved dør, og punkt på gulvet ligger lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader.
- Tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.

TG 2 7.6.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring, men klemt mansjett er ikke synlig.

-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 trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Ved inspeksjon under slukrist kunne fagmessig utført membran ikke konstateres, og dette er heller ikke dokumentert. Dette gir usikkerhet om våtrommets fuktsikring og økt risiko for skjulte lekkasjer.

- Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i konstruksjonen over tid.

7.7 Bad 3.etg

TG 2 7.7.1 Overflate vegger og himling

Tapet på vegger og malt panel i taket.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning på overskap

-Dusjkabinett

-Gulvstående toalett

-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Vegger og himling har sprekker, misfarging og avflassing. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot fuktpåvirkning i et rom med høy fuktbelastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

- Innredning og sanitærutstyr har slitasje og skader. Dette gir redusert brukskvalitet og tilsier vedlikehold eller utskifting på sikt.

- Ventilen i himlingen kan ikke åpnes, og det er ikke etablert tilluft til badet. Dette gir redusert luftutveksling og dårligere opptørking i rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.

- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Dette gir økt risiko for fuktskader i disse bygningsdelene ved vanlig bruk av badet.

TG 2 7.7.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er 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 registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at flisene sprekker ved belastning.
- Det er sprekker og manglende innfylling i fuger. Dette viser slitasje og svekket overflatekvalitet og kan medføre økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for videre skadeutvikling.
- Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader.
- Det er forhøyning under terskelen, men det er uklart om denne er vanntett og gir tilfredsstillende lekkasjesikring mot tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 3 7.7.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Ved den siste befaringen så ble kontroll begrenset av fastmontert varmeovn

-Det ble målt med pigger trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det virker ikke til at det er benyttet mansjett i overgangen mellom sluk og eventuelt tettesjikt under flisene.

Overgangen til sluk fremstår derfor ikke tett, og ved tett sluk kan lekkasje til underliggende konstruksjoner oppstå.

- Vegger i våtsoner kan ikke anses som vanntette. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av rommet.

- Samlet tilstand og oppbygning, sammen med øvrige avvik påvist på badet, tilsier at badet har vesentlige svakheter i fuktsikringen. Rehabilitering må påregnes for at rommet skal kunne anses som et komplett og robust våtrom.

- Badets plassering i øverste etasje øker konsekvensen ved en eventuell lekkasje, fordi vannskader kan forplante seg til underliggende etasjer og konstruksjoner.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken u.etg****TG 2** 8.1 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra 1983

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

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

FUKTSØK PÅ UTSATTE STEDER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder, men innredningen har synlige fuktskader.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter

-Innredning med profilerte fronter. Glass i flere overfronter.

-Laminat benkeplate

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje, skjevheter og synlige svellinger/fuktskader. Dette viser at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning og har redusert motstandsdyktighet mot videre belastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for vedlikehold eller utskifting av skadde deler.
- Ventilatoren er utført som omluft med kullfilter. Dette gir mindre effektiv bortføring av fukt og matos enn avkast til friluft. Dette kan medføre økt fuktbelastning og mer slitasje på overflater ved bruk av kjøkkenet.
- Samlet tilstand og funksjon tilsier at kjøkkenet har et tydelig vedlikeholds- og fornyingsbehov. Rehabilitering eller større oppgradering må påregnes på sikt.

8.2 Kjøkken 1.etg**TG 2** 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1983

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 KJØLESKAP:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling

-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:

- Kjøkkenet fungerer til bruk, men har slitasje og flere avvik som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging. Dette gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for fornying på sikt.
- Det er knirk i gulvet. Det registreres også bom under flere fliser og stedvis sprukne fliser. Dette tyder på bevegelser eller svakheter i underlaget og kan medføre videre oppsprekking, redusert funksjon og behov for utbedringer.
- Flere fronter trenger justering, og innredning og fronter har stedvis avskallinger og merker. Dette viser alders- og bruksslitasje og gir redusert motstandsdyktighet mot fukt og vanlig belastning.
- Det er noe skjolder og påbegynt svelling under benkeplaten. Dette viser at området har vært utsatt for fuktpåvirkning og gir økt risiko for videre skadeutvikling i innredning og benkeplate.

8.3 Kjøkken 2.etg**TG 2** 8.3 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra 1983

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 KJØLESKAP:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark.

- Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling
- Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

Merknader:

- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har slitasje og behov for vedlikehold. Dette gir redusert brukskvalitet og tilsier oppfølging ved videre bruk.
- Enkelte fronter trenger justering, og det er stedvis merker og slitasje på innredning og fronter. Dette reduserer overflatenes motstandsdyktighet mot fukt og vanlig bruk og kan medføre videre skadeutvikling over tid.
- Det er punktvis avskalling på benkeplaten. Dette viser slitasje og gir redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og daglig bruk.

8.4 Kjøkken 3.etg**TG 3** 8.4 Kjøkken 3.etg

Vanninstallasjonen er fra 1983

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 KJØLESKAP:

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

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark.

- Innredning med slette fronter
- Laminat benkeplate
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen har skader, skjevheter og slitasje. Dette gir redusert funksjon og motstandsdyktighet mot videre belastning og fuktpåvirkning. Dette kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av skadde deler.
- Det er mye knirk og fjæring i gulvet, og det er svelling ved skjøter i laminatet. Dette tyder på bevegelser i underlaget og fuktpåvirkning i gulvoverflaten. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for utbedringer.
- Ventilatoren trekker svakt ved test med papirark. Dette gir redusert bortføring av fukt og matos og kan medføre høyere fuktbelastning og mer slitasje på overflater ved bruk av kjøkkenet.
- Samlet tilstand og funksjon tilsier at kjøkkenet har et tydelig vedlikeholds- og fornyingsbehov. Rehabilitering må påregnes på sikt.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983
- Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vann og avløpsrør opplyses å hovedsakelig være fra 1983. Hovedsakelig vannrør av kobber samt noe rør-i-rør av plast. Hovedsakelig avløpsrør i plast, men tegn til noen eldre støpejernsrør ved tilkobling av gulvstående toaletter.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Det observeres stakeluke i avløp i krypkjeller samt at staking/spyling kan utføres fra sluk.
- Løsning for lufting av avløp er ukjent. Denne skal helst gå over tak, men på denne boligen så var dette vanskelig og kontrollere. Det ble ikke opplyst om eller observert tegn til tørre vannlåser, lukt eller andre forhold som indikerer mangelfull lufting.

Merknader:

- Det ble lokalisert stoppekran i underetasjen. Denne er ikke merket og er noe vanskelig plassert. Slik boligen er i bruk i dag, bør det være enkel og tydelig mulighet for avstenging av vann til hver utleide eller potensielt utleid del. Dette kan medføre forsinket skadebegrensning ved lekkasje.
- Eldre kobberrør og eldre avløpsrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring vil kunne kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og følgeskader.
- Veggtoaletter har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Det kan heller ikke forventes at systerne er plassert i vanntette hulrom. Dette gir økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til skader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Rørskapet for rør-i-rør i 2. etasje er ikke tett. Ved eventuelle lekkasjer vil vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til avløp i våtrom, men kan lekke ut i lukket konstruksjon. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader.
- Flere rør er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som over tid kan svekke sammenføyninger og koblinger og føre til lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009 plassert i bod i u.etg.
Varmtvannsbereder på 150 liter fra 1979 plassert på bad i 3.etg/loft.

Merknader:

- Varmtvannsberederen i underetasjen er ikke lekkasjesikret. Det er heller ikke etablert slange fra sikkerhetsventil til avløp. Dette gir økt risiko for at lekkasjevann eller avblåsning fører til fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
- Varmtvannsberederen på loftet er fra 1979 og har passert forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og svakere energieffektivitet. Dette kan medføre behov for utskifting og framtidige utbedringskostnader.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme med fordeling og reguleringsventiler i bod i underetasje. Det ble ikke observert skader eller lekkasjer på synlige deler av anlegget. Store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner.

Merknader:

- Synlige deler av anlegget fremstår noe rotete montert og med mangelfull klamring av rør. Dette gir redusert utførelseskvalitet og kan over tid medføre bevegelser, belastning på koblinger og økt risiko for lekkasjer.
- Rør og fordeling er ikke plassert i egnet skap, og det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer at anlegget er installert av rørlegger. Dette gir usikkerhet om hvordan anlegget er utført og om løsningen har tilfredsstillende kvalitet og sikkerhet.
- Det er ikke påvist eller opplyst om nedsatt funksjon i anlegget, men kontrollmulighetene er begrensede fordi store deler er skjult i konstruksjoner. Det anbefales derfor at anlegget gjennomgås av fagkyndig personell for å avklare tilstand og utførelse nærmere.

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Varmepumpe for vannbårenvarme med bergvarme som energikilde. Installert i 2010.

Merknader:

- Det er ikke dokumentert service på varmesentralanlegget de siste årene. Manglende dokumentert oppfølging gir usikkerhet om vedlikeholdstilstanden og kan medføre redusert driftssikkerhet og økt risiko for funksjonssvikt over tid.
- Det opplyses om service sist rundt 2020. Dette tilsier at anlegget bør følges opp med ny kontroll og service. Det samme gjelder luft-til-luft-varmepumpen fra 2014 og luft-til-vann-varmepumpen til basseng.
- Frontdekselet på varmepumpen var løst på befaring. Dette viser behov for vedlikehold og oppfølging av anlegget.
- Varmepumpen er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje kan dette medføre fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Hovedsakelig naturlig avtrekk, med unntak av fra ett bad i 1.etg som har avtrekksvifte.

Merknader:

- Det er ikke montert ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold, og i flere av de større rommene er det for få ventiler til å sikre tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.
- De fleste våtrommene har naturlig eller mangelfullt avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
- Det er svak trekk i kjøkkenventilatorene i underetasjen og i 3. etasje. I underetasjen er ventilatoren dessuten utført som omluft med kullfilter. Dette gir redusert bortføring av fukt og matos og kan medføre mer slitasje og fuktbelastning i kjøkkenområdene.
- Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1950

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det opplyses at el-anlegget ble rehabilitert i ved tilbygg/ombygging i 2010, med unntak av i 3.etg hvor anlegget er eldre. Det er automatsikringer i sikringsskapene. Skjult og utenpåliggende anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

-El-arbeider ved tilbygg/ombygging i 2010. Erklæringen er ikke spesifisert. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 20.12.2010.

-Inst. av 2 nye kurser for oppvaskmaskin og komfyr kjøkken. Omgjøring av utebelysning. Rep. av utelysstolpe. 1 ny stikk stue 2.etg. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 15.01.201

-Feilsøking. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 05.08.2020.

-Installasjon av nye kurser til basseng og stikk for jacuzzi. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 07.07.2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

Målernummer: 7359992906199099:

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Lirvall
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 29.09.2010

Målernummer: 7359992908919695:

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Lirvall
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 29.09.2010

Merknader:

-Alder på deler av anlegget (3.etg) samt de avvik som er påvist i henhold til den enkle undersøkelsen som skal utføres i henhold til forskrift til avhendingslova tilsier at det anbefales å få anlegget kontrollert av el-fagkyndig personell.

-Det henger en løs kabel på yttervegg ved underetasje som kun er isolert med teip.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger byggetillatelse for ombygging og utvidelse av boligen, tilbygg: 44 m², datert 26.03.2009. Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger som viser planløsning og bruk av rom for alle etasjer og det kan derfor ikke verifiseres om dette er i tråd med den tillatelse som er gitt fra kommunen. Det er opplyst at 3.etasje har vært innredet som oppholdsrom fra før dagens eiere overtok og det er fremvist historisk bilde som bekrefter dette.

-Fasadetegninger samsvarer ikke med dagens utforming av bygningen. Det minste tilbygget til kjøkken som utgjør innhuk for kjøleskap er ikke vist på tegninger, det er vist overbygg over balkonger i 2.etg som ikke er oppført og inngangsparti ved underetasje er forandret da det tidligere var garasjeport her. Endringene anses som mindre og ville ikke utløst ny søknadsplikt ved oppføringsåret for tilbygg/ombygging. Ny inngang til underetasje søkes om sammen med søknad om bruksendring som er sendt, men ikke ferdig behandlet.

-Det er ikke fremvist tegninger eller annen byggesaks-dokumentasjon for den frittstående garasjen. Det er matrikkelført igangsettingstillatelse 08.06.2005.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 29.05.1984.

-Det foreligger ferdigattest for ombygging og utvidelse av boligen. Tilbygg 44m² (BYA). Datert 19.10.2010.

-Det foreligger ferdigattest for svømmebasseng. Datert 13.03.2024.

-Ferdigattest er gitt for bruksendring av eksisterende integrert garasje til oppholdsrom i enebolig, samt fasadeendringer. Datert 08.11.2024

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Forhold som ikke kan verifisere fra de byggesaksdokumenter og tegninger som finnes bør avklares med kommunens byggesaksavdeling med tanke på eventuell søknadsplikt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Ut ifra de planavvik som er målt innvendig så indikeres det noe bevegelser i bygget over tid som i mange tilfeller er av eldre opprinnelse, men kan holdes ved tilsyn for forandringer.</p> <p>-Det observeres noen mindre sprekker og avskallinger på mur/ringmur som vil kreve vedlikehold.</p> <p>-Ukjent alder og tilstand på drenering som ligger under terreng. Der grunnmursplast er synlig så er ikke denne klemt med topplister og dette kan føre til at det kommer vann inn mellom mur og plasten som kan gi negative fuktpåvirkninger i bakenforliggende konstruksjoner og rom.</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>-I det nordre hjørnet observeres det et større felt med vannansamling og trevirket i dette området har misfarging som følge av dette og trevirket vil være fuktig over tid her. Dette øker risiko for råte- og soppdannelser. Ved slik byggemåte så kan det ikke hindres innsig av vann, men det kan begrenses med utvendige tiltak og det kan gjøres tiltak for at vann ikke blir liggende i dammer.</p> <p>-Det observeres noe råte på trevirke samt stedvis hull etter borebiller eller maur. Bør holdes ved tilsyn, men virker å være av eldre opprinnelse.</p> <p>-Deler av isolasjon på rør er musedspist og enkelte rør er mangelfullt klamret.</p> <p>-Enkelte understøtter er noe ufagmessig utført.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>-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 vesentlig for å redusere fuktbelastning i krypekjeller og tilstøtende bygningsdeler.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.</p> <p>-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 og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.</p> <p>-Kledning og tilhørende omramminger og belistning på fasader har stedvis sprekker og vridinger. Overgang mot tilbygget del er ufagmessig utført med flere skjøter over hverandre og trapping på bordene. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og risiko for fuktskader øker ved slike avvik. Vedlikehold kan påregnes.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>-Det er ikke benyttet beslag og utført fagmessig tetting under alle vinduer og dører og dette kan føre til vanninntrenging. Beslag/vannbrett under vinduer i underetasje har lite fall og er noe løse. Under balkongdør på loft er det åpnet inn under terskel.</p> <p>-Karmen og rammer har avflassing og sprekker. Mest på vinduer fra 1999. Utskifting og vedlikehold kan planlegges.</p> <p>-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører. Justeringer kan påregnes.</p> <p>-Vinduer og dører er plassert ytterst i konstruksjonen i trevegger og dette er ikke ideelt, men en normal eldre utførelse. Flere steder ligger ikke omramming tett mot karmen og dette kan føre til vanninntrenging.</p> <p>-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.</p> <p>-Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes utskifting av de eldste vinduene og påregnes vedlikehold for øvrig.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Deler av konstruksjoner er lukket og har begrenset inspeksjonsmulighet. Det er ikke spalter i takutstikk langs hele takfot og dette indikerer begrenset ventilering. Ventilering er viktig for utlufting og opptørking av eventuell kondens/fukt som kan oppstå i lukkede konstruksjoner.</p> <p>-Eldre original takkonstruksjon som kan inspiseres i luke i loftsleilighet har tegn til misfarging på trevirket og dette indikerer tidvis kondens.</p> <p>-Noe synlige svanker på eldre takflater. Indikerer nedbøyninger lokalt og er ikke unormalt, men vil kreve oppretting ved eventuelle fornyinger.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

	<p>-Takstein har punktvis bortvasket toppsjikt og en er noe mosegrodd. Normalt ut ifra alder og beliggenhet, men noe vedlikehold kan påregnes. Bortvasket toppsjikt gir takstein nedsatt motstandsdyktighet mot vann.</p> <p>-Taksteinimiterte stålplater har flere synlige bulker som kan gi svekkelser over tid da toppsjikt kan flasse av og gis rust i plater.</p> <p>-Helning på tak over tilbygg over stue i 1.etasje er mindre enn anbefalt for denne type tekking og vil kreve ekstra tiltak med tetting ved sløyfer mot undertak. Det kan ikke kontrolleres om dette er utført uten å demontere tekking.</p> <p>-På det lille tilbygget ved kjøkken så er det ikke montert takrenne og beslag i takfot. Kan gi råteskader over tid.</p> <p>-Det er ikke montert snøfangere og dette øker risiko for nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>-I kryploft og kneloft på original del av huset så er det synlig misfarging på trevirket som indikerer tidvis kondens. Dette kommer som oftest av manglende eller utett dampsperre og utette luker og gjennomføringer som gjør at varm luft lekker opp og ut på loftene. Isolasjon på kneloft ligger noe rotete og er ikke godt tilpasset konstruksjonen.</p> <p>-Misfarging på undertak og trevirke i loft med adkomst fra balkong i 3.etg indikerer tidvis kondensdannelser. 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 er også medvirkende årsak.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>KONSTRUKSJON/VENTILERING:</p> <p>-Inntrukne balkonger/verandaer som utgjør tak over underliggende etasjer har ikke spalter i ytterkanter som gir ventilering av konstruksjonen. Ventilering er viktig da slike konstruksjoner har risiko for kondensproblemer som ofte ikke oppdages før konstruksjoner åpnes.</p> <p>-Terrasse mot nord/øst er enkelt fundamentert og har synlige skjevheter som følge av dette.</p> <p>-Dels noe enkel understøtting av terrasse ved basseng med tresøyler mot grunnen og heller/stein mot grunnen. Virker ikke til å ført til setninger, men skjevheter kan oppstå over tid.</p> <p>-Søyler som understøtter veranda ved felles trappegang i 2.etg er mangelfullt festet nederst og dette kan føre til skjevheter og redusert stabilitet over tid.</p> <p>REKKVERK:</p> <p>-Rekkverkene på balkonger/terrasser har ikke forskriftsmessig høyde etter gjeldene krav på befaringstidspunktet som er 1,0 meter. Tillatelse til ombygging av boligen og etablering av balkonger terrasser er gitt da kravet til høyde var 0,9 meter. Del av rekkverk på veranda ved felles trappegang er skjevt og ustabil og del av rekkverk på balkong ved loft har åpninger som er større enn 10cm.</p> <p>-På terrasse ved balkong er det ikke montert rekkverk ved alle steder der avstand til terreng er over 0,5 meter. Dette er påkrevd for fallsikring.</p> <p>TETTESJIKT/AVRENNING:</p> <p>-Tettesjiktene på tekkede konstruksjoner har oppbrett under dører, men det er ikke montert beslag eller annen fagmessig tetting under dører og her kan vann trenge inn.</p> <p>-Fallforhold og tilstand på tettesjikt kan ikke kontrolleres uten å demontere tilfarergulv. Gulvbord ligger tett og dette gir noe begrenset avrenning av overflatevann og gir økt værslitasje.</p> <p>-Det er fuktskade på innsiden av balkongdør i 3.etg.</p> <p>-På ende av veranda ved felles trappegang så er oppbrett på tettesjikt synlig festet med spiker, men det ligger ikke beslag over som hindrer mot vanninntrengning ved avslutning og festing av tettesjikt.</p> <p>-Det ligger noe vann på flislagt gulv på balkong ved stue i 1.etg og dette indikerer noe mindre fall enn anbefalt for at vann skal ledes bort.</p> <p>VEDLIKEHOLD:</p> <p>-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk på terrasser, verandaer og balkonger har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.</p>
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling

	<ul style="list-style-type: none"> - Det observeres stedvis krakelering i overflater på fliser og punktvis mindre avskallinger. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot videre fuktbelastning. Dette kan medføre videre overflateskader og økt vedlikeholdsbehov. - Innredningen har slitasje og tung funksjon ved åpning av skuffer. Dette gir redusert brukskvalitet og tilsier vedlikehold eller utskifting på sikt. - Badet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rommet. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det observeres punktvis avskallinger på fliser. Dette viser overflateslitasje og gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning. - Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørnet. Dette tyder på fuktbelastning og slitasje i området og kan medføre økt vedlikeholdsbehov. - Topp slukrist ligger 10 mm lavere enn gulv ved dør, men fallforholdene er ikke jevne. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørnet. Dette kan medføre økt slitasje og risiko for fuktskader over tid. - Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering. Forholdet gir usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Ved inspeksjon under slukrist kunne fagmessig utførelse med klemt mansjett ikke konstateres. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. - Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og hvor robust fuktsikringen er. - Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i konstruksjonen over tid.
7.2.1	Vaskerom u.etg Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> - Flisene har noe ufagmessig utførelse med varierende fugestørrelser og enkelt utførte ytterhjørner ved feieluken. Dette gir redusert kvalitet på overflatene og kan medføre økt slitasje og vedlikeholdsbehov. - Det er noen merker og sår i himlingen. Dette er hovedsakelig et overflateavvik, men viser bruksslitasje i rommet. - Vegger og himling i området ved feieluken fremstår uferdige. Dette gir redusert overflatekvalitet og tilsier behov for komplettering. - Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i et rom med vanninstallasjoner og tidvis fuktpåvirkning.
7.2.2	Vaskerom u.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Gulvet har ikke fall mot sluk. Dette gjør at bruks- og lekkasjevann ikke kan forventes å ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader. - Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering. Forholdet gir usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.
7.3.1	Vaskerom/bad 1.etg Overflate vegger og himling

	<ul style="list-style-type: none"> - Flisene har ufagmessig utførelse med varierende fugestørrelser og trapping i flismønsteret. Dette gir redusert utførelseskvalitet og kan medføre økt slitasje og vedlikeholdsbehov. - Punktvis avskallinger på fliser og sprekker i fuger viser slitasje og tilsier at gjenstående brukstid for overflatene er begrenset. - Himlingen har ujevnheter og oppsprekking. Dette viser overflateslitasje og kan medføre behov for vedlikehold og utbedring. - Rommet bør ha mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskifting ved den fuktbelastningen som følger av bruk som bad og vaskerom. Manglende mekanisk avtrekk gir dårligere opptørking og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
7.3.2	Vaskerom/bad 1.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker ved belastning. - Det er stedvis sprekker i fuger og punktvis avskalling på fliser. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot videre belastning og fuktpåvirkning. - Topp slukrist ligger 20 mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk. Bruks- og lekkasjevann blir derfor liggende på gulvet ved spyling. Dette kan medføre økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. - Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.
7.3.3	Vaskerom/bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Ved inspeksjon under slukrist kunne membran ikke konstateres, og det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer fagmessig og tett tettesjikt. Dette gir usikkerhet om våtrommets fuktsikring og økt risiko for skjulte lekkasjer. - Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging over tid.
7.4.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> - Det observeres en større avskalling på flis under toalettet. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser samtidig lokal slitasje i overflaten.
7.4.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det observeres stedvis riss i overflatene på fliser, mest synlig i flis mot vegg under vindu. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot videre belastning. - Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker ved belastning. - Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader. - Det er forhøyning under døren, men det er uklart om denne er vanntett og gir tilfredsstillende lekkasjesikring mot tilstøtende rom og konstruksjoner.
7.4.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er støpt over klemringen i sluket, og det kan derfor ikke konstateres om overgangen mellom membran og sluk er utført fagmessig og tett. Dette gir usikkerhet om et særlig utsatt punkt i våtrommets fuktsikring. - Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er oppbygget og hvor robust fuktsikringen er. - Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet over tid..
7.5.1	Vaskerom/bad 2.etg Overflate vegger og himling

	<ul style="list-style-type: none"> - Det er bom bak flere fliser og en flis er sprukket ved oppheng av dusjdør. Dette tyder på manglende vedheft eller svekkelser i underlaget og øker risikoen for videre oppsprekking og behov for utbedringer. - Flisene har ufagmessig utførelse med trapping i flismønsteret, samt sprekker og manglende innfylling i fuger. Dette gir redusert utførelseskvalitet og økt risiko for videre slitasje og fuktpåvirkning i overflatene. - Badet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i et rom med bad- og vaskeromsfunksjon.
7.5.2	Vaskerom/bad 2.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker ved belastning. - Det er stedvis sprekker i fuger og ufagmessig utførelse på fliser og flismønster. Dette viser slitasje og redusert kvalitet i overflatene og kan medføre økt vedlikeholdsbehov. - Gulvet er tilnærmet flatt, og det blir liggende vann på gulvet ved spyling. Fast og tett skinne under dusjdørene hindrer også eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. - Tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom
7.5.3	Vaskerom/bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Ved inspeksjon under slukrist kunne membran ikke konstateres, og det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer fagmessig og tett tettesjikt. Dette gir usikkerhet om våtrommets fuktsikring og økt risiko for skjulte lekkasjer. - Det er tegn til at det ikke er tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl eller lekkasje. - Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet over tid.
7.6.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> - Flisene har noe trapping i mønsteret og varierende fuger. Dette viser redusert utførelseskvalitet og kan medføre økt slitasje og vedlikeholdsbehov over tid. - Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer, og gjæringene i rammen er ikke tette. Dette gir økt risiko for fuktskader i vinduet og vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner. - Det er noe avflassing i himlingen over dusjen. Dette viser fuktpåvirkning og gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning i et rom med høy fuktbelastning. - Badet har kun naturlig avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rommet. - Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Manglende tilluft reduserer effekten av luftutskiftingen og gir mindre optimal ventilasjon i et rom med høy fuktbelastning.
7.6.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at flisene sprekker ved belastning. - Topp slukrist ligger kun 5 mm lavere enn gulv ved dør, og punkt på gulvet ligger lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader. - Tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.
7.6.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Ved inspeksjon under slukrist kunne fagmessig utført membran ikke konstateres, og dette er heller ikke dokumentert. Dette gir usikkerhet om våtrommets fuktsikring og økt risiko for skjulte lekkasjer. - Membranen er fra 2008 og har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Dette gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i konstruksjonen over tid.
7.7.1	Bad 3.etg Overflate vegger og himling

	<ul style="list-style-type: none"> - Vegger og himling har sprekker, misfarging og avflassing. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot fuktpåvirkning i et rom med høy fuktbelastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner. - Innredning og sanitærutstyr har slitasje og skader. Dette gir redusert brukskvalitet og tilsier vedlikehold eller utskifting på sikt. - Ventilen i himlingen kan ikke åpnes, og det er ikke etablert tilluft til badet. Dette gir redusert luftutveksling og dårligere opptørking i rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. - Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Dette gir økt risiko for fuktskader i disse bygningsdelene ved vanlig bruk av badet.
7.7.2	Bad 3.etg Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at flisene sprekker ved belastning. - Det er sprekker og manglende innfylling i fuger. Dette viser slitasje og svekket overflatekvalitet og kan medføre økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for videre skadeutvikling. - Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader. - Det er forhøyning under terskelen, men det er uklart om denne er vanntett og gir tilfredsstillende lekkasjesikring mot tilstøtende rom og konstruksjoner.
8.1	Kjøkkenen u.etg Kjøkkenen u.etg
	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøkkeninnredningen har slitasje, skjevheter og synlige svellinger/fuktskader. Dette viser at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning og har redusert motstandsdyktighet mot videre belastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for vedlikehold eller utskifting av skadde deler. - Ventilatoren er utført som omluft med kullfilter. Dette gir mindre effektiv bortføring av fukt og matos enn avkast til friluft. Dette kan medføre økt fuktbelastning og mer slitasje på overflater ved bruk av kjøkkenet. - Samlet tilstand og funksjon tilsier at kjøkkenet har et tydelig vedlikeholds- og fornyingsbehov. Rehabilitering eller større oppgradering må påregnes på sikt.
8.2	Kjøkkenen 1.etg Kjøkkenen 1.etg
	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøkkenet fungerer til bruk, men har slitasje og flere avvik som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging. Dette gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for fornying på sikt. - Det er knirk i gulvet. Det registreres også bom under flere fliser og stedvis sprukne fliser. Dette tyder på bevegelser eller svakheter i underlaget og kan medføre videre oppsprekking, redusert funksjon og behov for utbedringer. - Flere fronter trenger justering, og innredning og fronter har stedvis avskallinger og merker. Dette viser alders- og bruksslitasje og gir redusert motstandsdyktighet mot fukt og vanlig belastning. - Det er noe skjolder og påbegynt svelling under benkeplaten. Dette viser at området har vært utsatt for fuktpåvirkning og gir økt risiko for videre skadeutvikling i innredning og benkeplate.
8.3	Kjøkkenen 2.etg Kjøkkenen 2.etg
	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har slitasje og behov for vedlikehold. Dette gir redusert brukskvalitet og tilsier oppfølging ved videre bruk. - Enkelte fronter trenger justering, og det er stedvis merker og slitasje på innredning og fronter. Dette reduserer overflatenes motstandsdyktighet mot fukt og vanlig bruk og kan medføre videre skadeutvikling over tid. - Det er punktvis avskalling på benkeplaten. Dette viser slitasje og gir redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og daglig bruk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<ul style="list-style-type: none"> - Det ble lokalisert stoppekran i underetasjen. Denne er ikke merket og er noe vanskelig plassert. Slik boligen er i bruk i dag, bør det være enkel og tydelig mulighet for avstenging av vann til hver utleide eller potensielt utleid del. Dette kan medføre forsinket skadebegrensning ved lekkasje. - Eldre kobberør og eldre avløpsrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring vil kunne kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og følgeskader. - Veggtoaletter har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det kan heller ikke forventes at sisternene er plassert i vanntette hulrom. Dette gir økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til skader i bakenforliggende konstruksjoner. - Rørskapet for rør-i-rør i 2. etasje er ikke tett. Ved eventuelle lekkasjer vil vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til avløp i våtrom, men kan lekke ut i lukket konstruksjon. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader. - Flere rør er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som over tid kan svekke sammenføyninger og koblinger og føre til lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none"> - Varmtvannsberederen i underetasjen er ikke lekkasjesikret. Det er heller ikke etablert slange fra sikkerhetsventil til avløp. Dette gir økt risiko for at lekkasjevann eller avblåsning fører til fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner. - Varmtvannsberederen på loftet er fra 1979 og har passert forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og svakere energieffektivitet. Dette kan medføre behov for utskifting og framtidige utbedringskostnader.
10.3	Vannbåren varme
	<ul style="list-style-type: none"> - Synlige deler av anlegget fremstår noe rotete montert og med mangelfull klamring av rør. Dette gir redusert utførelseskvalitet og kan over tid medføre bevegelser, belastning på koblinger og økt risiko for lekkasjer. - Rør og fordeling er ikke plassert i egnet skap, og det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer at anlegget er installert av rørlegger. Dette gir usikkerhet om hvordan anlegget er utført og om løsningen har tilfredsstillende kvalitet og sikkerhet. - Det er ikke påvist eller opplyst om nedsatt funksjon i anlegget, men kontrollmulighetene er begrensede fordi store deler er skjult i konstruksjoner. Det anbefales derfor at anlegget gjennomgås av fagkyndig personell for å avklare tilstand og utførelse nærmere.
10.4	Varmesentraler
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke dokumentert service på varmesentralanlegget de siste årene. Manglende dokumentert oppfølging gir usikkerhet om vedlikeholdstilstanden og kan medføre redusert driftssikkerhet og økt risiko for funksjonssvikt over tid. - Det opplyses om service sist rundt 2020. Dette tilsier at anlegget bør følges opp med ny kontroll og service. Det samme gjelder luft-til-luft-varmepumpen fra 2014 og luft-til-vann-varmepumpen til basseng. - Frontdekselet på varmepumpen var løst på befaring. Dette viser behov for vedlikehold og oppfølging av anlegget. - Varmepumpen er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje kan dette medføre fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke montert ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold, og i flere av de større rommene er det for få ventiler til å sikre tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. - De fleste våtrommene har naturlig eller mangelfullt avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. - Det er svak trekk i kjøkkenventilatorene i underetasjen og i 3. etasje. I underetasjen er ventilatoren dessuten utført som omluft med kullfilter. Dette gir redusert bortføring av fukt og matos og kan medføre mer slitasje og fuktbelastning i kjøkkenområdene. - Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke benyttet mansjett i overgang mellom membran og sluk. Dette gir en utett overgang i et særlig utsatt punkt og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. - Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan våtrommets fuktsikring er oppbygget og om den har tilfredsstillende kvalitet. - Våtrommet kan ikke anses å ha et komplett og robust tettesjikt. Dette gir økt risiko for fuktskader og tilsier at rehabilitering må påregnes dersom rommet skal fungere som et fullverdig våtrom. - Eventuell membran er fra 2008, og gjenstående forventet brukstid må anses som begrenset. Dette øker risikoen for svikt i tetthet over tid.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.7.3	Bad 3.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Det virker ikke til at det er benyttet mansjett i overgangen mellom sluk og eventuelt tettesjikt under flisene. Overgangen til sluk fremstår derfor ikke tett, og ved tett sluk kan lekkasje til underliggende konstruksjoner oppstå. - Vegger i våtsoner kan ikke anses som vanntette. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av rommet. - Samlet tilstand og oppbygning, sammen med øvrige avvik påvist på badet, tilsier at badet har vesentlige svakheter i fuktsikringen. Rehabilitering må påregnes for at rommet skal kunne anses som et komplett og robust våtrom. - Badets plassering i øverste etasje øker konsekvensen ved en eventuell lekkasje, fordi vannskader kan forplante seg til underliggende etasjer og konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.4	Kjøkken 3.etg Kjøkken 3.etg
	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøkkeninnredningen har skader, skjevheter og slitasje. Dette gir redusert funksjon og motstandsdyktighet mot videre belastning og fuktpåvirkning. Dette kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av skadde deler. - Det er mye knirk og fjæring i gulvet, og det er svelling ved skjøter i laminatet. Dette tyder på bevegelser i underlaget og fuktpåvirkning i gulvoverflaten. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for utbedringer. - Ventilatoren trekker svakt ved test med papirark. Dette gir redusert bortføring av fukt og matos og kan medføre høyere fuktbelastning og mer slitasje på overflater ved bruk av kjøkkenet. - Samlet tilstand og funksjon tilsier at kjøkkenet har et tydelig vedlikeholds- og fornyingsbehov. Rehabilitering må påregnes på sikt.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.