

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: 26/04/2024

Teglverket 13A

Skjeberg 1747

41443728

jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Peter og Anita Lirvall
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Beregnet areal 1710 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	G-197. Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia. Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	51 969,50 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1950

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.03.2024
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringer. Med unntak av 2.etasje så var hele boligen bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Peter og Anita Lirvall
Tilstede under befaringen:	Peter og Anita Lirvall, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Kupert tomt med belegningsstein i gårdsplass. Plenarealer, variert beplantning, 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 karmer/rammer av tre og plast med 2-lags glass av varierende alder. Takkonstruksjon med halvvalm og tekking av betongtakstein på original del. Pulttak 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:

- Røykvarslere 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.

-Punktvise 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 fra baksiden i bod som ikke er innredet.

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 ved salg av boligen.

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. Kjøkken 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/kjøkken.
- 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:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	96				84	12
1.Etasje	194			133	194	
2.Etasje	131			30	131	
Loft	44			17	44	
SUM BYGNING	465			180	453	12
SUM BRA	465					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje u.etg		43				43
Garasje		46				46
SUM BYGNING		89				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 åpnere 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 el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

26/04/2024



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 Krypekjeller

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

Krypekjeller 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 murespist og enkelte rør er mangelfullt klamret.
- Enkelte understøtter er noe ufagmessig utført.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Varierende 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 krypekjeller 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.
- Kledning har stedvis sprekker og vridninger. Vedlikehold kan påregnes.
- Overgang mot tilbygget del er ufagmessig utført med flere skjøter over hverandre og trapping på bordene

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 trekarm, 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 trekarm, 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 vanninntrengning. 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 vanninntrengning.

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 ytterteking (taktekingen)

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 gi 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.

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.
- Loft over tilbygget fremstår tørt på befarings, men det gjør oppmerksom på at loftet ikke har spalter i takutstikk eller øvrige løsninger for ventilering og kondens kan tidvis oppstå. Jevnlig tilsyn er viktig.

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 gårds plass 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 mot 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.

REKKVERK:

-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 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.

-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:

-Balkonger, verandaer og terrasser har behov for vedlikehold av trevirke som følge av normal alder- og værslitasje.

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.

-Innredning har slitasje og tung funksjon ved åpning av skuffer.

-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

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.
- Noe misfarging på fuger i dusjhjørne.
- Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men fall på gulvet er ikke jevnt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel.

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:

- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne ikke fagmessig utførelse med klemt mansjett konstateres.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad.
- Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

7.2 Vaskerom u.etc**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:

- Fliser har noe ufagmessig utførelse med varierende størrelser på fuger og enkelt utførte ytterhjørne ved feieluke.
- Noen merker og sår i himling.
- Uferdige vegger og himling i området ved feieluke.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er 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 og det kan ikke forventes at bruks- og lekkasjevann ledes til sluk.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel.

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 varmepumpe 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 fra eventuell membran til sluk og dette gir utett overgang i dette området.

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad.

-Våtrommet kan ikke anses å komplett tettesjikt og rehabilitering kan påregnes hvis dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

-Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for eventuell membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

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:

-Fliser har ufagmessig utførelse med varierende størrelse på fuger og trapping på flismønster. Punktvis avskallinger.

-Himling har ujevnheter og oppsprekking.

-Badet bør har mekanisk avtrekk for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruken av rommet.

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 uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning.

-Det er stedvis sprekker i fuger. Punktvis avskalling på fliser.

-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og det blir liggende vann ved spyling på gulvet.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel/fuge.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjikt 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:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist på dette våtrommet så kunne ikke membran konstateres og ingen dokumentasjon foreligger som kan verifisere fagmessig og tett membran.

-Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

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 toalett.

-Avtrekksvifte trekker noe svakt ved test med papirark.

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 overflater på fliser. Mest synlig i flis mot vegg under vindu.

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning.

-Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Det er forhøyning under døren, men det er ukjent om denne er vanntett for hindring av lekkasjer mot tilstøtende rom og konstruksjoner.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel.

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 klemring i sluket dette gjør at det ikke kan konstateres om overgang mellom membran og sluk er fagmessig utført.

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad.

-Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

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 blandeatteri

-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 sprukket flis ved oppheng av dusjdør.

-Fliser har ufagmessig utførelse med trapping på fliser og flismønster. Sprekker og manglende innfylling i fuger.

-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for optimal luftutveksling i henhold til bruken av rommet.

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 membran 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 uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning.

-Stedvis sprekker i fuger. Ufagmessig utførelse på fliser/flismønster.

-Gulvet er tilnærmet flatt og det blir liggende vann på gulvet ved spyling. Fast og tett skinne under dusjdører hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Det er forhøyning under terskel.

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:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist på dette våtrommet så kunne ikke membran konstateres og ingen dokumentasjon foreligger som kan verifisere fagmessig og tett membran.

-Det er tegn til at det ikke er tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

-Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

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:

-Fliser har noe trapping på mønster og varierende fuger.

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Gjæringer på ramme er ikke sammen.

-Noe avflassing i himling over dusj.

-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

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

TG 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 uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning.

-Topp slukrist ligger kun 5mm lavere enn gulv ved dør og punktet på gulvet et lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Det er forhøyning under terskel.

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:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne ikke fagmessig utført membran konstateres og dette er ikke dokumentert.

-Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

7.7 Bad 3.etg

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.

-Innredning og sanitærutstyr har slitasje og skader.

-Ventil i himling kan ikke åpnes og det er ikke etablert tilluft til badet. Luftutveksling er ikke optimal i henhold til bruk og fuktbelastning i rommet.

-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være fuktbestandig.

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 uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning.

-Det er sprekker og manglende innfylling i fuger.

-Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

-Det er forhøyning under terskel, men det er ukjent om denne er vanntett slik at den sikrer mot lekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner.

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

-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 overgang mellom sluk og eventuelt tettesjikt under fliser. Overgang til sluk er ikke tett og ved tett sluk så kan lekkasjer til underliggende konstruksjoner oppstå.

-Vegger i våtsoner kan ikke anses som vanntette.

-Overnevnte forhold samt øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan påregnes rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom. Badets plassering i øverste etasje gir økt konsekvens ved eventuelle lekkasjer.

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 blande batteri

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har slitasje, skjevheter og svellinger/fuktskader.

-Ventilator er kun utført som omluft. Avkast ut anbefales.

-Det kan påregnes fornyinger av kjøkken.

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:

- Kjøkken fungerer til bruk, men har noe slitasje og avvik.
- Det er knirk i gulvet. Bom under flere fliser og sprukne fliser. Kommer som oftest av ustabilt underlag.
- Flere fronter trenger justering. Innredning og fronter har avskallinger og merker stedvis.
- Noe skjolder og påbegynt svelling under 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:

- Kjøkken fremstår i funksjonelt stand, men med noe slitasje og behov for vedlikehold.
- Enkelte fronter trenger justering og stedvis er det merker og slitasje på innredning og fronter.
- Punktvis avskalling på benkeplate.

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:

- Kjøkkeninnredning har skader, skjevheter og slitasje.
- Det er mye knirk og fjæring i gulvet samt svelling ved skjøter på laminat.
- Ventilator trekker svakt ved test med papirark.
- Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner 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 underetasje. Denne er ikke merket og noe vanskelig plassert. Slik boligen er i bruk i dag så bør det være egen avstengningsmulighet for hver utleid eller potensielt utleid del og stoppekran bør være merket slik at den enkelt kan finnes ved eventuelle lekkasjer.

-Eldre kobberør og eldre avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner har en alder som tilsier at risiko for lekkasjer øker. Lekkasjer vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og vil kreve åpning av konstruksjoner for utskifting.

-Veggtoaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vannrett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og kan skade tilstøtende konstruksjoner.

-Skap for rør-i-rør i 2.etg er ikke tett. Ved rør-i-rør systemer så skal eventuelt lekkasjevann ledes til tett rørskap med avløp til våtrom. I dette skapet kan lekkasjevann lekke ut i lukket konstruksjon.

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:

-Varmtvannsbereder i underetasje er ikke lekkasjesikret. Rom med bereder bør har sluk eller automatisk lekkasjestopper. Det bør gå slang fra sikkerhetsventil til avløp.

-Varmtvannsbereder på loftet er eldre enn 20 år og forventet brukstid har passert. Utskifting kan påregnes.

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:

- Synlig del av anlegget fremstår noe rotete montert og med mangelfull klamring av rør. Rørene og fordeling er i plassert i egnet skap og det foreligger ingen dokumentasjon som kan verifisere at dette er installert av rørlegger.
- Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagkyndig personell. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist eller opplyst om nedsatt funksjon, men kontrollmuligheter er begrenset.

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 anlegget i løpet av de siste 2 år. Dette må fremvises for for å oppnå bedre tilstandsgrad. Det opplyses om service sist ca. i 2020. Service anbefales. Dette gjelder også luft til luft varmpumpe fra 2014 og luft til vann varmpumpe til basseng.
- Frontdeksel på varmpumpen er løst på befaring. Varmepumpen er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring.

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 som stuer er det for få ventiler slik at det ikke tilføres nok friskluft.
- Det fleste våtrommene har naturlig eller ikke etablert avtrekk. Alle våtrom bør ha mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom for at boligen skal ha optimal luftutveksling.
- Det er svak trekk i kjøkkenventilatorer i u.etg og 3.etg og i u.etg er det kum ventilator med omluft/kullfilter. Vedlikehold kan påregnes.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 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, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er 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:

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

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.

-Det opplyses at entré/kjøkken i underetasje opprinnelig er en garasje og at det ikke er gitt tillatelse til bruksendringen. Eier opplyser å ha sendt søknad om bruksendring, men søknaden er foreløpig ikke ferdig behandlet.

-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 utøst 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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-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 klempt 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.
1.2	Krypekjeller
	-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 musedist og enkelte rør er mangelfullt klamret. -Enkelte understøtter er noe ufagmessig utført.
1.3	Terrengforhold
	-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.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres. -Kledning har stedvis sprekker og vridninger. Vedlikehold kan påregnes. -Overgang mot tilbygget del er ufagmessig utført med flere skjøter over hverandre og trapping på bordene.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-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.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- 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 opptørring 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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-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.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	-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. -Loft over tilbygget fremstår tørt på befaring, men det gjøre oppmerksom på at loftet ikke har spalter i takutstikk eller øvrige løsninger for ventilering og kondens kan tidvis oppstå. Jevnlig tilsyn er viktig.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende 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. REKKVERK: -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 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. -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: -Balkonger, verandaer og terrasser har behov for vedlikehold av trevirke som følge av normal alder- og værslitasje.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling -Det observeres stedvis krakelering i overflater på fliser og punktvis mindre avskallinger. -Innredning har slitasje og tung funksjon ved åpning av skuffer. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv -Det observeres punktvis avskallinger på fliser. -Noe misfarging på fuger i dusjhjørne. -Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men fall på gulvet er ikke jevnt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne ikke fagmessig utførelse med klemt mansjett konstateres. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad. -Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.
7.2.1	Vaskerom u.etg Overflate vegger og himling -Fliser har noe ufagmessig utførelse med varierende størrelser på fuger og enkelt utførte ytterhjørne ved feieluke. -Noen merker og sår i himling. -Uferdige vegger og himling i området ved feieluke. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.2.2	Vaskerom u.etg Overflate gulv

	-Gulvet har ikke fall og det kan ikke forventes at bruks- og lekkasjevann ledes til sluk. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel.
7.3.1	Vaskerom/bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser har ufagmessig utførelse med varierende størrelse på fuger og trapping på flismønster. Punktvis avskallinger. -Himling har ujevnheter og oppsprekking. -Badet bør har mekanisk avtrekk for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruken av rommet.
7.3.2	Vaskerom/bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belastning. -Det er stedvis sprekker i fuger. Punktvis avskalling på fliser. -Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og det blir liggende vann ved spyling på gulvet. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel/fuge.
7.3.3	Vaskerom/bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist på dette våtrommet så kunne ikke membran konstateres og ingen dokumentasjon foreligger som kan verifisere fagmessig og tett membran. -Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.
7.4.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det observeres en større avskalling på flis under toalett. -Avtrekksvifte trekker noe svakt ved test med papirark.
7.4.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det observeres stedvis riss i overflater på fliser. Mest synlig i flis mot vegg under vindu. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belastning. -Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Det er forhøyning under døren, men det er ukjent om denne er vanntett for hindring av lekkasjer mot tilstøtende rom og konstruksjoner. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel.
7.4.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er støpt over klemring i sluket dette gjør at det ikke kan konstateres om overgang mellom membran og sluk er fagmessig utført. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad. -Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.
7.5.1	Vaskerom/bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Det er bom bak flere fliser og sprukket flis ved oppheng av dusjdør. -Fliser har ufagmessig utførelse med trapping på fliser og flismønster. Sprekker og manglende innfylling i fuger. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for optimal luftutveksling i henhold til bruken av rommet.
7.5.2	Vaskerom/bad 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belastning. -Stedvis sprekker i fuger. Ufagmessig utførelse på fliser/flismønster. -Gulvet er tilnærmet flatt og det blir liggende vann på gulvet ved spyling. Fast og tett skinne under dusjdører hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Det er forhøyning under terskel.
7.5.3	Vaskerom/bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist på dette våtrommet så kunne ikke membran konstateres og ingen dokumentasjon foreligger som kan verifisere fagmessig og tett membran. -Det er tegn til at det ikke er tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. -Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.

7.6.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser har noe trapping på mønster og varierende fuger. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Gjæringer på ramme er ikke sammen. -Noe avflassing i himling over dusj. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.6.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning. -Topp slukrist ligger kun 5mm lavere enn gulv ved dør og punktet på gulvet et lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Det er forhøyning under terskel.
7.6.3	Bad 2.etg Membran, tettesjikt og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne ikke fagmessig utført membran konstateres og dette er ikke dokumentert. -Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.
7.7.1	Bad 3.etg Overflate vegger og himling
	-Vegger og himling har sprekker, misfarging og avflassing. -Innredning og sanitærutstyr har slitasje og skader. -Ventil i himling kan ikke åpnes og det er ikke etablert tilluft til badet. Luftutveksling er ikke optimal i henhold til bruk og fuktbelastning i rommet. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være fuktbestandig.
7.7.2	Bad 3.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning. -Det er sprekker og manglende innfylling i fuger. -Det er ikke etablert fall mot sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. -Det er forhøyning under terskel, men det er ukjent om denne er vanntett slik at den sikrer mot lekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner.
8.1	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	-Kjøkkeninnredning har slitasje, skjevheter og svellinger/fuktskader. -Ventilator er kun utført som omluft. Avkast ut anbefales. -Det kan påregnes fornyinger av kjøkken.
8.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkken fungerer til bruk, men har noe slitasje og avvik. -Det er knirk i gulvet. Bom under flere fliser og sprukne fliser. Kommer som oftest av ustabil underlag. -Flere fronter trenger justering. Innredning og fronter har avskallinger og merker stedvis. -Noe skjolder og påbegynt svelling under benkeplate.
8.3	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Kjøkken fremstår i funksjonelt stand, men med noe slitasje og behov for vedlikehold. -Enkelte fronter trenger justering og stedvis er det merker og slitasje på innredning og fronter. -Punktvis avskalling på benkeplate.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det ble lokalisert stoppekran i underetasje. Denne er ikke merket og noe vanskelig plassert. Slik boligen er i bruk i dag så bør det være egen avstengningsmulighet for hver utleid eller potensielt utleid del og stoppekran bør være merket slik at den enkelt kan finnes ved eventuelle lekkasjer. -Eldre kobberør og eldre avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner har en alder som tilsier at risiko for lekkasjer øker. Lekkasjer vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og vil kreve åpning av konstruksjoner for utskifting. -Veggtoaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og kan skade tilstøtende konstruksjoner. -Skap for rør-i-rør i 2.etg er ikke tett. Ved rør-i-rør systemer så skal eventuelt lekkasjevann ledes til tett rørskap med avløp til våtrom. I dette skapet kan lekkasjevann lekke ut i lukket konstruksjon.

10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder i underetasje er ikke lekkasjesikret. Rom med bereder bør har sluk eller automatisk lekkasjestopper. Det bør gå slange fra sikkerhetsventil til avløp. -Varmtvannsbereder på loftet er eldre enn 20 år og forventet brukstid har passert. Utskifting kan påregnes.
10.3	Vannbåren varme
	-Synlig del av anlegget fremstår noe rotete montert og med mangelfull klamring av rør. Rørene og fordeling er i plassert i egnet skap og det foreligger ingen dokumentasjon som kan verifisere at dette er installert av rørlegger. -Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagkyndig personell. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist eller opplyst om nedsatt funksjon, men kontrollmuligheter er begrenset.
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke dokumentert service på anlegget i løpet av de siste 2 år. Dette må fremvises for for å oppnå bedre tilstandsgrad. Det opplyses om service sist ca. i 2020. Service anbefales. Dette gjelder også luft til luft varmepumpe fra 2014 og luft til vann varmepumpe til basseng. -Frontdeksel på varmepumpen er løst på befaring. Varmepumpen er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke montert ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold og i flere av de større rommene som stuer er det for få ventiler slik at det ikke tilføres nok friskluft. -Det fleste våtrommene har naturlig eller ikke etablert avtrekk. Alle våtrom bør ha mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom for at boligen skal ha optimal luftutveksling. -Det er svak trekk i kjøkkenventilatorer i u.etg og 3.etg og i u.etg er det kun ventilator med omluft/kullfilter. Vedlikehold kan påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke benyttet mansjett i overgang fra eventuell membran til sluk og dette gir utett overgang i dette området. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad. -Våtrommet kan ikke anses å komplett tettesjikt og rehabilitering kan påregnes hvis dette skal kunne anses som et komplett våtrom. -Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort for eventuell membran som har en forventet brukstid på ca. 20 år.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.7.3	Bad 3.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det virker ikke til at det er benyttet mansjett i overgang mellom sluk og eventuelt tettesjikt under fliser. Overgang til sluk er ikke tett og ved tett sluk så kan lekkasjer til underliggende konstruksjoner oppstå. -Vegger i våtsoner kan ikke anses som vanntette. -Overnevnte forhold samt øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan påregnes rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom. Badets plassering i øverste etasje gir økt konsekvens ved eventuelle lekkasjer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.4	Kjøkken 3.etg Kjøkken 3.etg
	-Kjøkkeninnredning har skader, skjevheter og slitasje. -Det er mye knirk og fjæring i gulvet samt svelling ved skjøter på laminat. -Ventilator trekker svakt ved test med papirark. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-