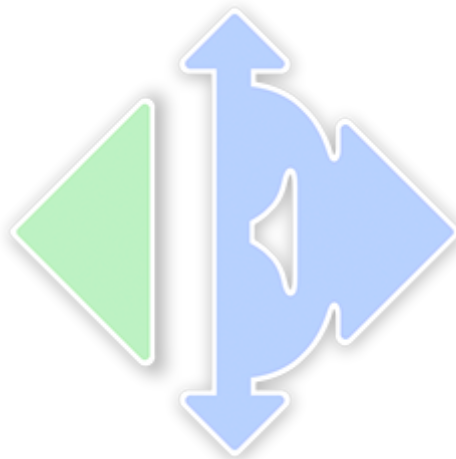


Enebolig
Isebakkeveien 165
1788 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 19/03/2026

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 godkjenningmyndigheter.

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:9, Bnr: 25
Hjemmelshaver:	Arild Kirkebøen og Gina Finsrud
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	886 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	G-324 - Isebakke/Unnebergstranda. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	17 244,00 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggear:	1977

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 28.01.2026**Forutsetninger:**

Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.

Oppdragsgiver:

Arild Kirkebøen og Gina Finsrud

Tilstede under befaringen:

Arild Kirkebøen, Jostein Mathisen

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med brostein i gårdsplass og carport. Skiferlagt uteplass og trapp langs huset. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Det opplyses at mur under terreng ble isolert utvendig i 2007. Tilbygget entré og sportsbod står på ringmurselementer. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Det opplyses at deler av originale vegger er tilleggsisolert med 5cm. Tilbygget entré virker å ha 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel av varierende alder. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen, merket med årstall 2007. Ytterdør i u.etg antatt av samme alder. En dør mot vinterhage har 3-lags glass fra 2007 og den andre 3-lags glass fra 2016. Dører og vinduer i vinterhage har 2-lags glass i alu-karmer fra 2017. Vinduer og dører i entré, samt vinduer på 2 soverom og 2 stuevinduer i 1.etg har 2-lags glass fra 2014. Saltak konstruert i tre, tekket med over original del av huset med kaldt loft over 1.etg. Pulttak over tilbygget entré, carport og sportsbod. Hovedtak er tekket med betongtakstein og tilbygg er tekket med asfaltbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, men har noen kommende behov for vedlikehold og fornyinger. Deler av kledning er eldre og moden for utskiftning og taktekking har en alder og tilstand som tilsier at utskiftning kan planlegges. Våtrom fra 2007 har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Det opplyses at alle rom har vannbåren gulvvarme. Inkludert bod ved u.etg og vinterhage.
- Vedfyring i lukket peis i u.etg og lukket vedovn i 1.etg.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere er montert i begge etasjer
- Brannslukkingsapparat er plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Oppdragsgiver
- Egenerklæring
- Spørreskjema utfyllt av oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no

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

U.etg:

INNGANG/KONTOR: panel/malt murpuss, panel/slett hvitmalt, fliser/laminat
INNREDET ROM: panel, panel, laminat
MELLOMGANG: panel, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM: panel, slett hvitmalt, laminat
STUE/TRAPP: panel/malt murpuss, slett hvitmalt, fliser
BAD/VASKEROM: fliser, takess, fliser
BADSTUE: panel, panel, fliser
TEKNISK ROM: mur/gips, panel, belegg
BOD: malt murpuss, panel, malt betong

1.etg:

ENTRÉ: panel, mdf-panel, fliser
MELLOMGANG: panel, takess, fliser
STUE/KJØKKEN: panel, takess, parkett
SOVEROM/KONTOR: panel, takess, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM MOT CARPORT: panel, takess, parkett
SOVEROM MOT HAGEN: panel, takess, parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:

-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normal bruksslitasje siden fornyinger i 2007.
-Punktvis knirk i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Eldre takess har stedvis åpne skjøter.

TRAPP:

-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Det mangler håndløper langs vegg og åpninger mellom spiler er større enn 10cm. Sikkerhetsnivå er redusert i forhold til dagens krav.

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

BADSTUE:

-Badstue er et spesialrom som tidvis utsettes for høy fuktbelastning. Det gjøres ikke enn utvidet tilstandskontroll, men på befaring fremstår overflater og synlige deler i funksjonelt stand.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2007:

-Oppussing og renovering av store deler av boligen, samt oppføring av tilbygg/veranda.

2014:

-Oppføring av tilbygget entré, bod og carport.

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel



AREALER OG ANVENDELSE:**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	89	14	29	
1.Etasje	108	3		32
SUM BYGNING	197	17	29	32
SUM BRA	243			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus		8		
SUM BYGNING		8		
SUM BRA	8			

BRA-i:

U.ETASJE: inngang/kontor, innredet rom, mellomgang, soverom, stue/trapp, bad/vaskerom, badstue, teknisk rom.
1.ETASJE: entré, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom.

BRA-e:

U.ETASJE: bod.
1.ETASJE: bod.
ANDRE BYGNINGER: uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etasje: 2,17-2,30 meter.
Takhøyde 1.etasje: 2,34-2,48 meter.

GARASJE / UTHUS:**UTHUS:**

- Gulvkonstruksjon i tre nære terreng som ligger på pilarer, blokker eller lignende.
 - Yttervegger oppført i isolert bindingsverk som er kledd med stående panel utvendig.
 - Vindu og dører med 2-lags glass i trekarmer.
 - Saltak konstruert i tre og tekket med bord av overliggere og underliggere.
-

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

19/03/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter. Det opplyses at drenering rundt hele huset ble lagt i 2007. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Mulighet for marin leire er vurdert som svært stor, men usammenhengende/tynt.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder. am

-Synlige deler av grunnmursplast fremstår hel og tett mot vanninntrenging i toppen. Deler ligger utilgjengelig for kontroll.

GRUNNMUR:

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Det opplyses at mur under terreng ble isolert utvendig i 2007. Tilbygget entré og sportsbod står på ringmurselementer.

Merknader:

-Det er stedvis påvist sprekker og avflassing i muren. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og kan føre til fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Utbedringer anbefales. Områder med sprekker må videre holdes ved tilsyn. Hvis dette sprekker opp igjen kan det indikere bevegelser i bygget. Horisontale sprekker i utvendig bod bør også holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan indikere jordtrykk.

-Ringmurselementer er ikke utført med skjøtestykker eller fuge i skjøter og på undersiden ved bod er det eksponert isolasjon. Materialet er lett antennelig og bør tildekkes. Dette reduserer også risikoen for varmetap.

-Det er påvist saltutslag i boder mot terreng som ikke er innredet. Dette kan komme av fuktopptrekk fra undersiden av bygget, men redusert funksjon i deler av drenering kan ikke utelukkes og bør undersøkes nærmere.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger brostein, rullestein, skifer og jord/gress inntil bygget. Vann fra taknedløp på boligen ledes til rør i grunnen, mens nedløp fra verandaen slipper vann ut på terreng.

Merknader:

-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Det opplyses at deler av originale vegger er tilleggsisolert med 5cm. Tilbygget entré virker å ha 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel av varierende alder.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning på nyere deler. Tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på deler av vegger som ikke er fornyet utvendig. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.

-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.

-Deler av kledning har sprekker og påbegynt råte som følge av alders- og værslitasje. Dette kan føre til ytterligere skader på kledning og bakenforliggende konstruksjoner og utskiftinger og vedlikehold kan påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 2007. Ytterdør i u.etg antatt av samme alder. En dør mot vinterhage har 3-lags glass fra 2007 og den andre 3-lags glass fra 2016. Dører og vinduer i vinterhage har 2-lags glass i alu-karmer fra 2017. Vinduer og dører i entré, samt vinduer på 2 soverom og 2 stuevinduer i 1.etg har 2-lags glass fra 2014.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.

Merknader:

-Det er stedvis utettheter mellom karmer og tetting mot murpuss i i u.etg og under inngangsdør ligger terskel tett mot utvendig skifer. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging hvor konsekvensene kan være fuktskader på karmer og i konstruksjoner.

-Det er stedvis sprekker ved skruehull i karmer og åpne sammenføyninger i hjørner av vinduer/dører fra 2007. Utvendige deler som ikke er beslått har også noe oppsprekking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot fukt og kan forverres over tid. Vedlikehold anbefales.

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

-Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.

-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltak konstruert i tre, tekket med over original del av huset med kaldt loft over 1.etg.
 - Spalter i takstikk og lufting gjennom kaldt loft gir normal ventilering.
 - Takkonstruksjon over original del av huset fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte
- Pulttak over tilbygget entré, carport og sportsbod.
- Konstruksjon fremstår stabil på befaringstidspunktet.

Merknader:

-Pappskott som etablerer luftespalte i konstruksjonen over entré og mot kaldt loft er stedvis klemt sammen slik at gjennomlufting hindres. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

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

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Original del av taket har undertak av asfaltshingel fra byggeår og lekter og takstein som er montert senere over dette. Tilbygg har tekking av asfaltbelegg fra 2014. Inspisert på taket.

-Skorstein er lavere enn anbefalt høyde. Dette er ikke uvanlig for eldre skorsteiner, men kan gi redusert oppdrift tidvis. Det opplyses at det er etablert rør for lufttilførsel i skorstein som ligger i etasjeskillet i boligen.

Merknader:

- Takstein har slitasje og stedvis påbegynt oppsmuldring. Årsak er alders- og værslitasje. Slitasje sammen med eldre shingel som undertak gir økt risiko for utettheter og lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting og det kan påregnes ny taktekking.
- Tekking av asfaltbelegg over carpor har en åpen skjøl og her kan vann trenge inn og gi skader i underliggende konstruksjon. Utbedring kan påregnes.
- Toppstein på skorstein har sprekker og beslag rundt skorstein har avflassing og slitasje. Dette kan føre til fukttopptrekk og vanninntrengning over tid som igjen kan gi fuktskader i nærliggende trevirke. Ved inspeksjon på loftet ble det ikke påvist tegn til slike problemer på befaringstidspunktet.

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

Adkomst til kaldt loft over 1.etasje fra nedfellbar luke og stige.

- Loftet fremstår normalt ventilert og tørt.
- Det er lagt tilleggsisolasjon i senere tid.

Merknader:

- Stedvis misfarging på undertak i ytterkanter indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampspærre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Overgang mot yttervegger er ofte svake punkter.
- Det ble påvist ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan gjøre skade på isolasjon, vindtetting og dampspærre og dette kan føre til følgeskader som kondensproblemer og varmetap.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 32m²:

Utgang fra stue og trapp fra bakkeplan til veranda med tekket gulv og tilfarergulv av komposittbord over tekking. Verandaen utgjør tak over vinterhage.

-Konstruksjonen fremstår stabil.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Kontroll av underliggende tekking og fallforhold på denne kunne ikke utføres.

-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

-Flere gulvbord er løse og flere har vridinger som kan føre til at ytterligere bord løsner. Det er stedvis store åpninger i skjøter. Materialet beveger seg mye gjennom forskjellige årstider og værforhold og dette er årsaken.

-Konstruksjonen virker ikke til å være utført med ventilering. Siden det er mulig å varme opp underliggende rom så kan dette føre til kondensproblemer og følgeskader i den lukkede konstruksjonen.

7. Våtrom**7.1 Bad/vaskerom u.etg**

7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

Fliser på vegger og takess i taket.

-Avtrekk fra aggregat. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning samt 2 skap over servant

-Dusjkabinett

-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

-Opplegg og plass til vaskemaskin med laminat benkeplate og kum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og utførelse ved ved veggtoalett. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Innredning har skjolder i skap under vannlås og påbegynt svelling som følge av dette. Det var ikke lekkasje fra avløp/vannlås ved test på befaring.

-Punkter på benkeplaten ved kum mangler laminering og dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

-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.

-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett og ved vaskemaskin.

-Tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere fliser under døren.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking i fuger tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg.

-Gulvet har ikke fall mot slukene. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Tilstøtende vegger er av mur eller mot badstue og det bores ikke slike konstruksjoner.

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

Merknader:

-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Bad 1.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

OVERFLATER OG VENTILASJON:

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

Avtrekk fra aggregat. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning på overskap og høyskap på siden

-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone

-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Fuger i dusjhjørne er stedvis porøse og har noe misfarging. Dette kommer av bruksslitasje og dirkete vannpåvirkning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i dusjhjørne.

-Tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere fliser under døren. Dette er vesentlig for sikring mot lekkasjer ut ved dør og spesielt siden gulvet ikke har godt fall mot sluket.

Merknader:

- Stedvis misfarging, porøse fuger og påbegynt oppsprekking i fuger kommer av direkte vannpåvirkning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.
- Gulvet har ikke fall mot sluket og det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

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

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

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

Vanninstallasjonen er fra 2007

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 ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter

-Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandeblender

-Integrert platetopp og stekeovn

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har noen mindre avskallinger og skjevheter som følge av alders- og bruksslitasje.

-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og ved kjøleskapet har dette forekommet, men ble indikert som tørt ved søk med fuktindikator.

-Manglende tetting/fuge mellom benk og vegg/vindu og ved enden av benk gir mulighet for at vann kan renne ned her i gi fuktskader.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Panel, gips, murpuss og ubehandlet leca på vegger. Panel, slette flater og takess i himlinger.

Merknader:

-I bod med utvendig adkomst så er det påvist horisontale sprekker som indikerer jordtrykk. Dette reduserer stabilitet i vegger og kan føre til utglidinger og vanninntrengning med følgeskader.

-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i boder som ikke har påforede vegger. Dette kommer som oftest av fukttopptrekk fra grunnen. Eller utvendige utettheter i mur og fuktsikring.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser, beleg og laminat på gulv. Betonggulv i boder.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Bom/hulrom under enkelte fliser kan komme fukttopptrekk som svekker vedheft mot undergulv.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull i vegg mot terreng i innredet rom ved inngang i underetasjen.

Ventilasjonsløsning med balansert ventilasjon.

-Ved hullboring og fuktmåling i vegg mot terreng så ble det ikke observert eller målt fukt i konstruksjonen.

-Balansert ventilasjon bidrar til tørre forhold i rommene.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påføring med plast på varm side og dette er ikke en anbefalt løsning. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør), samt noen utenpåliggende kobberør. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer ved test på befaring.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom

-Lufting av avløp er ført til det fri over tak. Eventuell staking/rensing av avløp må gjøres fra sluk.

Merknader:

-Innebyggede toalettsisterner har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at disse er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det opplyses at alle rom har vannbåren gulvvarme. Inkludert bod ved u.etg og vinterhage. Oppvarmet vi bergvarmepumpe.

Merknader:

-Det ble påvist rust og korrosjon på flere rør og kraner ved inntaksrør for bergvarme. Disse er ofte utsatt for kondens som forårsaker rust/korrosjon. Utskiftinger av komponenter kan være nødvendig før anleggets forventede brukstid har passert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

Bergvarmepumpe fra 2007. Det er fremvist dokumentasjon for service utført av F. Jørgensen AS i februar 2026.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert på loftet.

-Det opplyses om jevnlig filterskift.

-Det trekkes ok ved test med papirark på avtrekksventiler

Merknader:

-Det er ikke etablert overstrømningsmulighet mellom alle rom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er vesentlig for optimal luftutveksling og funksjon for ventilasjonsanlegget.

-Deler av isolasjon og plast på ventilasjonskanaler på loftet er løs og dette kan føre til kondensdannelse og følgeskader.

-Det er ikke utført rengjøring av kanaler etter at anlegget ble installert i 2007. Dette anbefales utført for å opprettholde normal driftsfunksjon og forventet brukstid. Forventet brukstid for aggregater er rundt 20 år og dette tilsier at utskifting kan planlegges.

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 2014

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2007

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 tilstrekkelig festet.

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

Ett eldre sikringsskap med nyere automatsikringer og 10 kurser. Ett nyere sikringsskap med automatsikringer og 21 kurser. Hovedsakelig skjult anlegg som opplyses å ha blitt totalrehabilitert i 2007.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Utskifting av defekt flottør. Utført av O. Hansens Eftf. AS, datert 22.04.2022

-Feilsøking viftekonvektor. Utført av O. Hansens Eftf. AS, datert 16.05.2023

-Omgjøre industrikurs til hovedkurs for underfordeling til industri pluss lys og stikk i garasje. Utført av O. Hansens Eftf. AS, datert 17.01.2025

-Installasjon i vinterhage og sjøbu. Utført av O. Hansens Eftf. AS, datert 14.06.2018

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Anlegget hadde siste tilsyn i 2014, og har ingen utestående forhold.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Det er ikke fremvist erklæring fra rehabilitering i 2007, tilbygg i 2014 og installasjon av solceller på garasje.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er fasader noe endret hvor deler av kledning ikke samsvarer med dagens situasjon og plassering av vinduer og dører i tilbygget entré er endret. Fasadeendringer søknadspliktig.
- Vinterhage er bygget større en hva som er vist på tegninger. Endringen kan vurderes som ikke-søknadspliktig tiltak hvis det ikke er i strid med planbestemmelser.
- På de siste godkjente tegningene så er ikke boden inntil u.etasje vist.
- Innredet rom ved inngang til u.etg er benevnt som bod, men er benyttet som soverom på befaringen. Endring fra bod til soverom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det finnes ikke tegninger av uthuset på eiendommen.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig. Datert 20.10.1977.
- Det foreligger ferdigattest for tilbygg og utvidelse av veranda/bolig. Datert 05.02.2008.
- Det er ikke fremvist ferdigattest for tiltak med tilbygg av entré, carport og bod fra 2014.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Det er stedvis påvist sprekker og avflassing i muren. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og kan føre til fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Utbedringer anbefales. Områder med sprekker må videre holdes ved tilsyn. Hvis dette sprekker opp igjen kan det indikere bevegelser i bygget. Horisontale sprekker i utvendig bod bør også holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan indikere jordtrykk.</p> <p>-Ringmurselementer er ikke utført med skjøtestykker eller fuge i skjøter og på undersiden ved bod er det eksponert isolasjon. Materialet er lett antennelig og bør tildekkes. Dette reduserer også risikoen for varmetap.</p> <p>-Det er påvist saltutslag i boder mot terreng som ikke er innredet. Dette kan komme av fuktopptrekk fra undersiden av bygget, men redusert funksjon i deler av drenering kan ikke utelukkes og bør undersøkes nærmere.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.</p> <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 viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på deler av vegger som ikke er fornyet utvendig. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.</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>-Deler av kledning har sprekker og påbegynt råte som følge av alders- og værslitasje. Dette kan føre til ytterligere skader på kledning og bakenforliggende konstruksjoner og utskiftinger og vedlikehold kan påregnes.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>-Det er stedvis utettheter mellom karmen og tetting mot murpuss i i u.etg og under inngangsdør ligger terskel tett mot utvendig skifer. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging hvor konsekvensene kan være fuktskader på karmen og i konstruksjoner.</p> <p>-Det er stedvis sprekker ved skruerull i karmen og åpne sammenføyninger i hjørner av vinduer/dører fra 2007. Utvendige deler som ikke er beslått har også noe oppsprekking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot fukt og kan forverres over tid. Vedlikehold anbefales.</p> <p>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.</p> <p>-Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.</p> <p>-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>-Pappskott som etablerer luftespalte i konstruksjonen over entré og mot kaldt loft er stedvis klemt sammen slik at gjennomlufting hindres. Mangelfull ventilering reduserer opp tørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.</p>
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>-Takstein har slitasje og stedvis påbegynt oppsmuldring. Årsak er alders- og værslitasje. Slitasje sammen med eldre shingel som undertak gir økt risiko for utettheter og lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting og det kan påregnes ny takteking.</p> <p>-Tekking av asfaltbelegg over carpor har en åpen skjøt og her kan vann trenge inn og gi skader i underliggende konstruksjon. Utbedring kan påregnes.</p> <p>-Toppstein på skorstein har sprekker og beslag rundt skorstein har avflassing og slitasje. Dette kan føre til fuktopptrekk og vanninntrengning over tid som igjen kan gi fuktskader i nærliggende trevirke. Ved inspeksjon på loftet ble det ikke påvist tegn til slike problemer på befaringstidspunktet.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	<p>-Stedvis misfarging på undertak i ytterkanter indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampspærre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Overgang mot yttervegger er ofte svake punkter.</p> <p>-Det ble påvist ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan gjøre skade på isolasjon, vindtetting og dampspærre og dette kan føre til følgeskader som kondensproblemer og varmetap.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>-Flere gulvbord er løse og flere har vridinger som kan føre til at ytterligere bord løsner. Det er stedvis store åpninger i skjøter. Materialet beveger seg mye gjennom forskjellige årstider og værforhold og dette er årsaken.</p> <p>-Konstruksjonen virker ikke til å være utført med ventilering. Siden det er mulig å varme opp underliggende rom så kan dette føre til kondensproblemer og følgeskader i den lukkede konstruksjonen.</p>
7.1.1	Bad/vaskerom u.etg Overflate vegger og himling
	<p>-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og utførelse ved ved veggtoalett. Hovedsakelig estetisk konsekvens.</p> <p>-Innredning har skjolder i skap under vannlås og påbegynt svelling som følge av dette. Det var ikke lekkasje fra avløp/vannlås ved test på befaring.</p> <p>-Punkter på benkeplaten ved kum mangler laminering og dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.</p> <p>-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.</p> <p>-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p>
7.1.2	Bad/vaskerom u.etg Overflate gulv
	<p>-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking i fuger tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg.</p> <p>-Gulvet har ikke fall mot slukene. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.</p>
7.1.3	Bad/vaskerom u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p>
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	<p>-Fuger i dusjhjørne er stedvis porøse og har noe misfarging. Dette kommer av bruksslitasje og dirkete vannpåvirkning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.</p> <p>-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p> <p>-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.</p>
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	<p>-Stedvis misfarging, porøse fuger og påbegynt oppsprekking i fuger kommer av direkte vannpåvirkning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.</p> <p>-Gulvet har ikke fall mot sluket og det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.</p>
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

	<p>-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.</p> <p>-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>-Kjøkkeninnredning har noen mindre avskallinger og skjevheter som følge av alders- og bruksslitasje.</p> <p>-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og ved kjøleskapet har dette forekommet, men ble indikert som tørt ved søk med fuktindikator.</p> <p>-Manglende tetting/fuge mellom benk og vegg/vindu og ved enden av benk gir mulighet for at vann kan renne ned her i gi fuktskader.</p>
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	<p>-I bod med utvendig adkomst så er det påvist horisontale sprekker som indikerer jordtrykk. Dette reduserer stabilitet i vegger og kan føre til utglidinger og vanninntrengning med følgeskader.</p> <p>-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i boder som ikke har påforede vegger. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Eller utvendige utettheter i mur og fuktsikring.</p>
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	<p>-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Bom/hulrom under enkelte fliser kan komme fuktopptrekk som svekker vedheft mot undergulv.</p>
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	<p>-Ved hullboring så ble det observert isolert påføring med plast på varm side og dette er ikke en anbefalt løsning. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>-Innebyggede toalettsisterner har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at disse er plassert i vannrett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.</p>
10.3	Vannbåren varme
	<p>-Det ble påvist rust og korrosjon på flere rør og kraner ved inntaksrør for bergvarme. Disse er ofte utsatt for kondens som forårsaker rust/korrosjon. Utskiftinger av komponenter kan være nødvendig før anleggets forventede brukstid har passert.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>-Det er ikke etablert overstrømningsmulighet mellom alle rom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er vesentlig for optimal luftutveksling og funksjon for ventilasjonsanlegget.</p> <p>-Deler av isolasjon og plast på ventilasjonskanaler på loftet er løs og dette kan føre til kondensdannelse og følgeskader.</p> <p>-Det er ikke utført rengjøring av kanaler etter at anlegget ble installert i 2007. Dette anbefales utført for å opprettholde normal driftsfunksjon og forventet brukstid. Forventet brukstid for aggregater er rundt 20 år og dette tilsier at utskifting kan planlegges.</p>