

Selveier tomannsbolig (hel)
Listeberg 7
1798 Aremark



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 11/04/2025

Teglverket 13A

Skjeberg 1747

41443728

jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Astrid Brække (dødsbo) og Per Paul Christer Ingemar Petersson
Seksjonsnr:	
Festenr:	2
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 1024,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Sjøvik - Kirkeng. Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	78 674,50 kr. i 2025.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1966

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.03.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblerte boenheter. Snø på tak, veranda og terreng inntil deler av boligen.
Oppdragsgiver:	Per Paul Christer Ingemar Petersson, Anne-Marit Brække og Kristoffer Brække
Tilstede under befaringen:	Per Paul Christer Ingemar Petersson, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrå tomt med heller ved inngang til u.etasje, grus/singel i gårdsplass og langs deler av bygningen. Plenarealer og varierende beplantning. Det lå en del snø på terrenget på befaringen. Kledning og vinduer har også slitasje som tilsier at tiltak kan planlegges. Ukjent alder og tekking på taktekking, men inspeksjon på loft tilsier at utbedringer i konstruksjon kan påregnes. Eldre drenering med usikker funksjonalitet.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur antatt oppført i ytongblokker i henhold til tidligere verditakst. Etasjeskille virker å være konstruert av ytongelementer. Yttervegger virker å være oppført i ytongblokker som er utlektet og kledd med tømmermannspanel utvendig. Liggende panel på øvre del av gavler. Yttervegger ved bod i 1.etg virker å være oppført i bindingsverk. Hovedsakelig vinduer med 2-lags isolerglass fra 1989-2005. Saltak konstruert i tre og teknet med shingel. Kaldt loft over 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med kommende behov for fornyinger og rehabiliteringer som følge av alder- vær- og bruksslitasje. Eldre våtrom og kjøkken kan anses å ha utløpt eller ha kort gjenstående brukstid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i lukket vedovn i begge etasjer.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslerer montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert i begge etasjer.
- Boligen er ikke delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Ved eventuell brann vil det være større risiko for brannspredning.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Verditakst og egenerklæring fra forrige salg i 2013.

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

ENTRÉ: tapet, takess, laminat
KJØKKEN: tapet/panel, takess, laminat
STUE: tapet/panelplater, takess, laminat
SOVEROM: panelplater, takess, laminat
BAD: baderomsplater, takess, beleg
TOALETTROM: panel, panel, beleg
BODER/TRAPP: malt plater og murpuss, malte ytongelementer, malt betong

1.etg:

ENTRÉ/GANG: tapet/panelplater, takess, beleg
BOD/TRAPP: murpuss/panel, panel, tregulv
BAD: baderomsplater, takess, beleg
KJØKKEN: panelplater, takess, laminat
TOALETTROM: tapet, takess, beleg
SOVEROM VED BAD: tapet, takess, laminat
STUE: panelplater, takess, laminat
SOVEROM VED STUE: tapet, takess, 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. Normalt vedlikeholdt, men alder- og bruksslitasje tilsier at det kan planlegges fornyinger.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv. Stedvis svelling ved skjøter i laminat.
- Synlig misfarging og heng i himlinger.

TRAPP:

- Trapp utformet etter eldre krav og standard med bratt trappeløp.
- Det mangler håndløpere på begge sider.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 40mm 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 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Det kan påregnes oppretting ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og byggesaksdokumenter opplyser om:

1994:

-Kledd vegger utvendig med trepanel.

2005:

-Oppføring av terrasse og utskifting av vinduer i 1.etasje.

2018:

-Skiftet sikringer i sikringsskapet. Utført av Eltel Networks, ingen dokumentasjon fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.Etasje	84				69	15
1.Etasje	81			43	77	4
SUM BYGNING	165			43	146	19
SUM BRA	165					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.ETASJE: entré, kjøkken, stue, soverom, bad, toalettrom, boder/trapp.

1.ETASJE: entré/gang, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, stue, bod.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde u.etg: 2,11-2,35 meter.

Takhøyde 1.etg: 2,38-2,48 meter.

-Vedbod og areal under veranda medregnes ikke i BRA.

GARASJE / UTHUS:

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

11/04/2025



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.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
Grunnmur antatt oppført i ytongblokker i henhold til tidligere verditakst.

Merknader:

- Det er stedvis sprekker og avflassing på muren som vil redusere motstandsdyktighet mot vann. Utbedringer kan planlegges.
- Områder med sprekker i grunnmur bør holdes med tilsyn for eventuelle forandringer, da dette kan indikere bevegelser i bygget.
- Det er synlig grunnmursplast, men denne er ikke klemt i toppen og vann kan trenge inn mellom muren og plasten og gi økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
- Alder på drenering er ukjent og dette samt ukjent utførelse gir risiko for redusert sikring mot vanninntrengning i mur og rom under terreng. Utskifting kan påregnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel og jordmasser inntil bygget. Vann fra taknedløp går hovedsakelig til rør i grunnen og ett slipper vann ut på terreng.

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 viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygget.

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 virker å være oppført i ytong-blokker som er utlektet og kledd med tømmermannspanel utvendig. Liggende panel på øvre del av gavler. Yttervegger ved bod i 1.etg og entré i u.etg virker å være oppført i bindingsverk.

Merknader:

- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på del av vegger som er av bindingsverk. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres.
- Lusing bak påligger mangler flere steder, disse fungerer blant annet som musesikring. Risiko mot inntrengning av mur bak kledning og opp på loft er til stede.
- Kledning har sprekker, avflassing og råte stedvis og det kan planlegges utskifting.

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:

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1989/90 der merking er synlig. Vindu på soverom fra 2005. Eldre koblet vindu i entré. Ytterdør med 3-lags glass fra 1989.

1.etg:

Vinduer og balkongdør i 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2005. Ytterdør antatt av samme alder.

Merknader:

- Karmer, rammer, sprosser på vinduer/dører samt overflater på dørblader har avflassing og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Beslag uten oppbrett på ender og manglende beslag under dører og under vinduer i mur gir også risiko for vanninntrengning.
- De eldste vinduene samt ytterdør i u.etg kan påregnes skiftet. Det kan planlegges vedlikehold og utskifting av øvrige vinduer og dører.

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

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Saltak konstruert i tre med plassbyggede w-takstoler. Bordet undertak. Kaldt loft over 1.etsje. Det er etablert spalter i takutstikk og ventiler i gavler for ventilering.

Merknader:

- Det ble påvist større felter med sverting og tegn til råte på undertak og takstoler. Kombinasjon av kondensproblemer og ytre utettheter er som oftest årsak.
- Tegn til lekkasjer ved skorstein og ved innfesting av takstige.
- Tekking kunne ikke kontrolleres pga snø på taket, men overnevnte avvik tilsier at det må påregnes utskifting av tekking og tilhørende deler samt utføre utbedringer i underliggende konstruksjon.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det var snø på taket og kontroll på tak var ikke forsvarlig og heller ikke mulig. Taket er tekket med shingel av ukjent alder. I egenerklæring fra 2013 så står det tekking ble skiftet i løpet av de siste 10 årene.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt loft via luke i 1.etg. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1.

Merknader:

- Større felter med sverting/misfarging på trevirket indikerer tidvis kondensdannelse på loftet og dette kommer som oftest av utett eller manglende dampsperre mot oppvarmet rom slik at det oppstår luftlekkasjer til loftet. Utbedringer i himling fra oppvarmet rom kan påregnes.
- Det mangler isolasjon i deler av konstruksjon mot oppvarmet rom og deler av isolasjon er komprimert. Nedsatt isolasjonsevne og varmetap er konsekvens av disse avvikene.
- Det ble observert tegn til ekskrementer fra mus på loftet.

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

VERANDA 37m² og BALKONG VED INNGANG 6m²:

Konstruksjoner virker å være innfestet i bygningen og anlagt på søyler mot støpte fundamenter. Fremstår normalt stabilt. Det lå snø store deler av gulv slik at kontroll ble begrenset.

Merknader:

- Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1,0 meter og lavere enn tidligere krav på 0,9 meter. Det er mer enn 5cm mellom gulv og utenpåliggende rekkverk på veranda. Fallsikring er ikke ivaretatt.
- Det er ikke god høydeforskjell/tetting mellom trinn og verandadør og risiko for vanninntrengning er til stede.
- Bjelker, understøtter og dragere har slitasje som vil svekke stabilitet over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan planlegges.
- Eldre betongveranda som ligger under dagens veranda har avskallinger og blottlagt og rusten armering og kan ikke anses som stabil.

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

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og takess i himling.

-Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blande batteri
- Overskap med speilfront
- Dusjkabinett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Flere skjøter i baderomsplater virker ikke til å være tette og det er ikke sokkellist i bunnen. Dette gir risiko for svelling i plater samt vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Himling har misfarging og dette kan komme av begrenset ventilasjon.
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
- Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Det bør også etableres spalte under dør for tilluft.
- Innredning har slitasje og servant krakelering. Utskiftning kan planlegges.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert dels under dusjkabinett.

Merknader:

- Belegg har flere riper i overflaten samt svekkelser i sveiseskjøt og dette kan føre til vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Store deler av gulvet ligger lavere enn gulv ved sluk og bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Rehabilitering av badet kan påregnes og prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

- Membranen er fra ukjent årstall
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert eller målt tegn til fukt eller lignende problemer. Der ble støtt på vegg av ytongblokker og undersøkelsen sier lite om badets tetthet og tilstand.
- Det er åpnet i konstruksjon ved sluk fra undersiden. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer her.

Merknader:

- Flere skjøter i baderomsplater virker ikke til å være tette og det er ikke sokkellist i bunnen. Dette gir risiko for svelling i plater samt vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Belegg har flere riper i overflaten samt sveikelser i sveiseskjøt og dette kan føre til vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Overnevnte forhold, øvrige påviste avvik samt alder på badet tilsier at det kan påregnes rehabilitering.

7.2 Bad u.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

- Baderomsplater på vegger og takess i himling.
- Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning samt to skap over servant og høyskap på begge sider.
- Dusjkabinett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Baderomsplater er ikke utført fagmessig da det er lister over skjøter, skruer gjennom plater og plater ligger nære gulv. Stedvis synlige avskallinger. Dette gir risiko for svelling i plater og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Himling har fuktskjolder. Dette kommer som oftest av nedsatt funksjon eller manglende bruk av avtrekk.
- Vindu og omramming i våtsone er ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
- Innredning har noe svelling.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør.

Merknader:

- Belegg har utettheter ved rørgjennomføringer og stedvis riper, sår og merker som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Flere punkter på gulvet ligger lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på gulv samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall
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, klemring og tegn til klemt belegg

-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:

-Baderomsplater er ikke utført fagmessig da det er lister over skjøter, skruer gjennom plater og plater ligger nære gulv. Stedvis synlige avskallinger. Dette gir risiko for svelling i plater og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Belegg har utettheter ved rørgjennomføringer og stedvis riper, sår og merker som kan gi vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Overnevnte forhold, alder samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall
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
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og benkeplate har svellinger samt avflassing som vil føre til ytterligere svelling.
-Åpne skjøter i laminatgulv kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og noe svelling påvist.
-Himling har misfarging.
-Det kan planlegges rehabilitering av kjøkkenet.

8.2 Kjøkken u.etg

TG 2 8.2 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall
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
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning og benkeplate har svellinger og skader som tilsier at det kan påregnes utskiftning.
- Gulv har knirk og noen svellinger samt åpne skjøter og sår som kan føre til ytterligere svelling.
- Takess i himling har stedvis løs foliering og svelling. Tidvis høy luftfuktighet er ofte årsak. Himling bør åpnes for ytterligere undersøkelser.
- Det kan påregnes rehabilitering av kjøkkenet.

9. Rom under terreng**9.1 U.etg****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

Varierende plater, panel og tapet på vegger samt pusset mur. Takess og panel i himlinger samt malte ytongelementer.

Merknader:

- Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.
- Himlinger har nedbøyning og noe svelling. Kan komme av manglende innfesting og ikke tilfredsstillende ventilasjon.
- Ytongelementer har avskallinger og blottlagt armering ved gjennomføringer og dette kan svekke etasjeskillets bæreevne og stabilitet.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Hovedsakelig oppforede gulv med laminat og belegg. Betonggulv i boder/trapp.

Merknader:

- Betonggulv har avflassing og saltutslag stedvis. Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
- Oppforede gulv har knirk og fjøring. Dette er risikokonstruksjoner med tanke på innkapsling av fukt og råteskader kan oppstå.
- Det er svelling og åpne skjøter i laminatgulv samt stedvis avskallinger. Ytterligere svelling kan forekomme.
- Det er målt større planavvik som tilsier at det anbefales å åpne Oppforet gulv ved eventuelle fornyinger. Oppretting kan påregnes.

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 ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i vegg mot terreng i soverom samt målt med hammerelektrode i bunnsvill.

Merknader:

- Ved hullboring så ble det påvist grunnmursplast mot mur på innsiden av grunnmur samt isolert påføring med plast mot oppvarmet rom. Dette er ikke en anbefalt oppbygning da risiko for innkapsling av fukt er til stede. Grunnmur bør også isoleres utvendig og det må kunne garanteres fullt funksjonell utvendig fuktsikring og drenering før rom under terreng innredes.
- Ved fuktmåling i trevirke så måles det høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukkede konstruksjoner.
- Stue, kjøkken og entré mangler ventiler for tilførsel av friskluft og dette sammen med manglende overstrømningsmulighet til bad som har avtrekk gir risiko for tidvis høy luftfuktighet og nedsatt kvalitet på inneluften.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1966

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. Synlige avløpsrør er av plast, men ut ifra alder så kan det ligge støptjernsrør i deler av anlegget.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Stoppekran fungerer ved test på befaring.

Merknader:

- Eldre kobberrør og eldre avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
- Avløp under kum på kjøkken i 1.etg er ufagmessig utført med teip og dette gir risiko for lekkasjer.
- Det er mye korrosjon på rør ved vanninntak og stoppekran. Dette er typiske alderssymptomer som tilsier at utskifting kan påregnes.
- Det går et rør gjennom loft og ut av gavlvegg som kan være lufting av avløp. Dette er ikke fagmessig utført og festet.
- Det er ikke separate stoppekraner til hver boenhet.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990 og 2002

En varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990 og en på 200 liter fra 2002. Begge er plassert i bod i u.etg hvor det er sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**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 samt åpning av vinduer. Avtrekksvifte på bad i u.etg.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid.
 -Badene og toalettrom bør ha mekanisk avtrekk og det må etableres tilluft fra tilstøtende rom til disse for at optimal luftutveksling oppnås i disse rommene og i boligen for øvrig.

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 2008

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1966

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er 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 er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap. Nyere automatsikringer som opplyses å være fra 2018. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

Målnummer: 7359992905421788

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 25.februar 2008

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

Målnummer:7359992905413387

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 25.februar 2008

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

Merknader:

-Det ble påvist mangelfull festing av kabler i bod i u.etg.

-Pugg/stikk på en varmtvannsbereder er svidd. Etablering av fast tilkobling anbefales.

-Kursfortegnelse er ikke oppdatert.

-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. Komplette historikk er ukjent, men sikringer er skiftet etter 1999.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det er kun tilsendt fasadetegninger av huset og ikke plantegninger. Det kan derfor ikke verifiseres om planløsning og bruk av rom er i tråd med gitt tillatelse.
- Soverommet i underetasjen har ikke vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys i henhold til hva som kreves av rom for varig opphold.
- Det er bekreftet fra Aremark Kommune at dette er en tomannsbolig. Boligen er ikke delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet og det er også intern forbindelse mellom boenhetene.

FERDIGATTEST/TILLATELSER:

- Det foreligger ferdigattest for nybygging/våningshus. Datert 24.10.1969.
- Det foreligger tillatelse for fasadeendring/utvendig kledning av hus. Datert 08.06.1994. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
- Det foreligger tillatelse til bygging av terrasse og utskifting av vinduer gis som omsøkt. Datert 13.10.2005. Behandlet som meldingssak og ferdigattest ble ikke utstedt for slike saker.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er stedvis sprekker og avflassing på muren som vil redusere motstandsdyktighet mot vann. Utbedringer kan planlegges. -Områder med sprekker i grunnmur bør holdes med tilsyn for eventuelle forandringer, da dette kan indikere bevegelser i bygget. -Det er synlig grunnmursplast, men denne er ikke klemt i toppen og vann kan trenge inn mellom muren og platen og gi økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Alder på drenering er ukjent og dette samt ukjent utførelse gir risiko for redusert sikring mot vanninntrengning i mur og rom under terreng. Utskifting kan påregnes.
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 viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygget.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på del av vegger som er av bindingsverk. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres. -Lusing bak påligger mangler flere steder, disse fungerer blant annet som musesikring. Risiko mot inntrengning av mur bak kledning og opp på loft er til stede. -Kledning har sprekker, avflassing og råte stedvis og det kan planlegges utskifting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Karmen, rammer, sprosser på vinduer/dører samt overflater på dørblader har avflassing og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning. Beslag uten oppbrett på ender og manglende beslag under dører og under vinduer i mur gir også risiko for vanninntrengning. -De eldste vinduene samt ytterdør i u.etg kan påregnes skiftet. Det kan planlegges vedlikehold og utskifting av øvrige vinduer og dører.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Større felter med sverting/misfarging på trevirket indikerer tidvis kondensdannelse på loftet og dette kommer som oftest av utett eller manglende dampspærre mot oppvarmet rom slik at det oppstår luftlekkasjer til loftet. Utbedringer i himling fra oppvarmet rom kan påregnes. -Det mangler isolasjon i deler av konstruksjon mot oppvarmet rom og deler av isolasjon er komprimert. Nedsatt isolasjonsevne og varmetap er konsekvens av disse avvikene. -Det ble observert tegn til ekskrementer fra mus på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1,0 meter og lavere enn tidligere krav på 0,9 meter. Det er mer enn 5cm mellom gulv og utenpåliggende rekkverk på veranda. Fallsikring er ikke ivarettatt. -Det er ikke god høydeforskjell/tetting mellom trinn og verandadør og risiko for vanninntrengning er til stede. -Bjelker, understøtter og dragere har slitasje som vil svekke stabilitet over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan planlegges. -Eldre betongveranda som ligger under dagens veranda har avskallinger og blottlagt og rusten armering og kan ikke anses som stabil.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Flere skjøter i baderomsplater virker ikke til å være tette og det er ikke sokkellist i bunnen. Dette gir risiko for svelling i plater samt vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Himling har misfarging og dette kan komme av begrenset ventilasjon. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Det bør også etableres spalte under dør for tilluft. -Innredning har slitasje og servant krakelering. Utskifting kan planlegges.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling

	-Baderomsplater er ikke utført fagmessig da det er lister over skjøter, skruer gjennom plater og plater ligger nære gulv. Stedvis synlige avskallinger. Dette gir risiko for svelling i plater og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Himling har fuktskjolder. Dette kommer som oftest av nedsatt funksjon eller manglende bruk av avtrekk. -Vindu og omramming i våtsone er ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Innredning har noe svelling. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har svellinger samt avflassing som vil føre til ytterligere svelling. -Åpne skjøter i laminatgulv kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og noe svelling påvist. -Himling har misfarging. -Det kan planlegges rehabilitering av kjøkkenet.
8.2	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har svellinger og skader som tilsier at det kan påregnes utskiftning. -Gulv har knirk og noen svellinger samt åpne skjøter og sår som kan føre til ytterligere svelling. -Takess i himling har stedvis løs foliering og svelling. Tidvis høy luftfuktighet er ofte årsak. Himling bør åpnes for ytterligere undersøkelser. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkkenet.
9.1.1	U.etg Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. -Himlinger har nedbøyning og noe svelling. Kan komme av manglende innfesting og ikke tilfredsstillende ventilasjon. -Ytongelementer har avskallinger og blottlagt armering ved gjennomføringer og dette kan svekke etasjeskillets bæreevne og stabilitet.
9.1.2	U.etg Gulvets overflate
	-Betonggulv har avflassing og saltutslag stedvis. Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Oppforede gulv har knirk og fjøring. Dette er risikokonstruksjoner med tanke på innkapsling av fukt og råteskader kan oppstå. -Det er svelling og åpne skjøter i laminatgulv samt stedvis avskallinger. Ytterligere svelling kan forekomme. -Det er målt større planavvik som tilsier at det anbefales å åpne Oppforet gulv ved eventuelle fornyinger. Oppretting kan påregnes.
9.1.3	U.etg Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det påvist grunnmursplast mot mur på innsiden av grunnmur samt isolert påforing med plast mot oppvarmet rom. Dette er ikke en anbefalt oppbygning da risiko for innkapsling av fukt er til stede. Grunnmur bør også isoleres utvendig og det må kunne garanteres fullt funksjonell utvendig fuktsikring og drenering før rom under terreng innredes. -Ved fuktmåling i trevirke så måles det høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukkede konstruksjoner. -Stue, kjøkken og entré mangler ventiler for tilførsel av friskluft og dette sammen med manglende overstrømningsmulighet til bad som har avtrekk gir risiko for tidvis høy luftfuktighet og nedsatt kvalitet på inneluften.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør og eldre avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Avløp under kum på kjøkken i 1.etg er ufagmessig utført med teip og dette gir risiko for lekkasjer. -Det er mye korrosjon på rør ved vanninntak og stoppekran. Dette er typiske alderssymptomer som tilsier at utskiftning kan påregnes. -Det går et rør gjennom loft og ut av gavlvegg som kan være lufting av avløp. Dette er ikke fagmessig utført og festet. -Det er ikke separate stoppekranner til hver boenhet.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.5	Ventilasjon

	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid. -Badene og toalettrom bør ha mekanisk avtrekk og det må etableres tilluft fra tilstøtende rom til disse for at optimal luftutveksling oppnås i disse rommene og i boligen for øvrig.
--	---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det ble påvist større felter med sverting og tegn til råte på undertak og takstoler. Kombinasjon av kondensproblemer og ytre utettheter er som oftest årsak. -Tegn til lekkasjer ved skorstein og ved innfesting av takstige. -Tekking kunne ikke kontrolleres pga snø på taket, men overnevnte avvik tilsier at det må påregnes utskifting av tekking og tilhørende deler samt utføre utbedringer i underliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Belegg har flere riper i overflaten samt svekkelser i sveiseskjøt og dette kan føre til vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Store deler av gulvet ligger lavere enn gulv ved sluk og bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes og prisvurdering er summert i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Flere skjøter i baderomsplater virker ikke til å være tette og det er ikke sokkellist i bunnen. Dette gir risiko for svelling i plater samt vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Belegg har flere riper i overflaten samt svekkelser i sveiseskjøt og dette kan føre til vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Overnevnte forhold, øvrige påviste avvik samt alder på badet tilsier at det kan påregnes rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Belegg har utettheter ved rørgjennomføringer og stedvis riper, sår og merker som kan gi vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Flere punkter på gulvet ligger lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på gulv samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.2.3
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Baderomsplater er ikke utført fagmessig da det er lister over skjøter, skruer gjennom plater og plater ligger nære gulv. Stedvis synlige avskallinger. Dette gir risiko for svelling i plater og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Belegg har utettheter ved rørgjennomføringer og stedvis riper, sår og merker som kan gi vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Overnevnte forhold, alder samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-