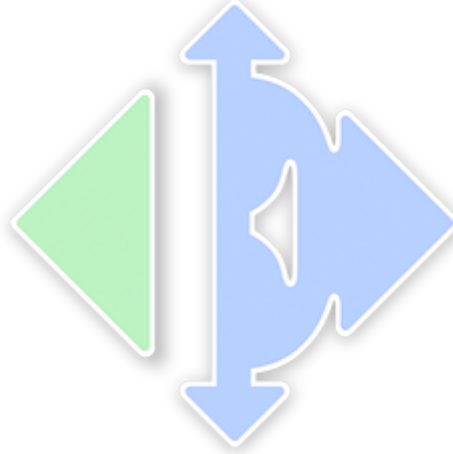


Flermannsbolig
Augustaborgveien 15
1782 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Jostein Mathisen
 Dato: 19/06/2026

Teglverket 13A
 Skjeberg 1747
 41443728
 jostein@takstmann-
 sarpsborg.no


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:64, Bnr: 313

Hjemmelshaver: Rune Suther og Tordis Suther (dødsbo)

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 1437,8 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: PRIVAT

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: G-574, Omregulering for del av Augustaborg II. Boliger.

Offentl. avg. pr. år: 47 780,87 kr (årsprognose)

Forsikringsforhold: Ikke relevant

Ligningsverdi: Ikke relevant

Byggeår: 1837 (usikkert årstall)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

13.05.2026

Forutsetninger:

Oppholdsvær på befaring. Leiligheter i 1.etg var bebodd og møblert. Ubebodd og hovedsakelig uinnredet eller under riving/oppbygging for øvrig. Hovedboligen går over 2 etasjer og fremstår som revet, dels revet og dels under oppbygning. Det gjenstår vesentlig restaurering, oppretting og forsterkning og det er ikke gjort en fullverdig tilstandsvurdering av disse bygningsdelene og rommene. Mye lagring, byggematerialer og byggeavfall i kjeller og 2.etasje. Leiligheter var ikke ryddet og klargjort for befaring. Forutsetninger for gode inspeksjonsmuligheter var ikke til stede. Det er gitt få og lite konkrete opplysninger om historikk og tiltak.

Oppdragsgiver:

Rune Suther og Tor Eilert Suther

Tilstede under befaringen:

Tor Eilert Suther, Jostein Mathisen

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med gruset innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer, varierende beplantning og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en eldre bolig med opplyst/usikkert byggeår 1837. Bygningen er oppført med eldre byggemetoder og har senere tilbygg, ombygginger og moderniseringer av varierende alder og utførelse.

Byggegrunn er ikke dokumentert. Ifølge kartopplysninger fra NGU består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Opprinnelig del av bygningen er fundamentert med mur av granittblokker/naturstein. Tilbygg mot øst har ringmur av lettklinkerblokker, og tilbygg mot nord er fundamentert på pilarer eller tilsvarende punktfundamentering.

Opprinnelige yttervegger er oppført som tømmerkonstruksjoner. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Det er ukjent mengde og utførelse for isolasjon i yttervegger. Utvendig er bygningen kledd med stående tømmermannspanel.

Taket er et saltak i trekonstruksjoner med arker på begge sider. Taktekingen består av betongtakstein på lekter og undertak av impregnerte trefiberplater, opplyst å være fra 1990-tallet. Bygningen har kjeller/kryprom under deler av 1. etasje. Deler av arealet under boligen vurderes som krypkjeller og deler som rom under terreng.

Innvendig består leilighetene hovedsakelig av tapet/panel på vegger, slettmalte himlinger og belegg på gulv. Overflater, installasjoner og innredninger har varierende alder og tilstand. Deler av bygningen er uinnredet, under arbeid eller preget av påbegynte/ikke ferdigstilte arbeider.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen fremstår som et omfattende rehabiliteringsobjekt med flere alvorlige avvik knyttet til bærende og fuktutsatte konstruksjoner. Bygningens høye alder, senere ombygginger/tilbygg, manglende dokumentasjonsgrunnlag og begrensede inspeksjonsmuligheter gir økt usikkerhet rundt skjulte skader og det totale omfanget av nødvendige tiltak.

Det er påvist alvorlige forhold ved grunnmur/fundamentering, drenering, terrengforhold, kjeller/kryprom, yttervegger, tak, balkonger, våtrom og kjøkken. Flere avvik vurderes å ha sammenheng. Mangelfull bortledning av tak- og overflatevann, utilstrekkelig terrengfall og manglende eller ikke funksjonell drenering har ført til økt fuktbelastning mot grunnmur, kjeller og kryprom. Dette har medført vanninntrenging og fuktrelaterte følgeskader i nærliggende konstruksjoner.

Grunnmur/fundamentering har sprekker, utglidinger og svekket motstandsdyktighet mot vanninntrenging. Det er registrert skjevheter og følgeskader i overliggende konstruksjoner. I kjeller/kryprom er det registrert forhold som tilsier høy fuktbelastning, råte-/sopp-skader og utilfredsstillende ventiler. Enkelte områder under bygningen kunne ikke inspiseres, og knirk, fjæring og skjevheter i gulv over disse områdene gir indikasjoner på ytterligere fuktrelaterte problemer.

Yttervegger, kledning, vinduer, dører, takkonstruksjon og balkonger har flere skader og svakheter som samlet tilsier behov for omfattende rehabilitering. Det er blant annet påvist råte, sprekker, porøst trevirke, manglende lufting, mangelfull ferdigstillelse, svekkelser ved beslag/overganger og skader i konstruksjoner ved tak og balkonger. Forholdene påvirker bygningens fuktsikkerhet, bæreevne, bestandighet og videre skadeutvikling.

Våtrom og kjøkken har alder, slitasje og utførelse som tilsier at normal forventet brukstid er passert, og rehabilitering må påregnes. Det er også registrert svake ventilasjonsforhold, eldre vanninstallasjoner, skader/slitasje på overflater og risiko for vannskader ved videre bruk.

Boligen var ikke ryddet og klargjort for befaring. Møblering, lagring, byggematerialer og byggeavfall begrenset inspeksjonsmulighetene, særlig i kjeller og 2. etasje. Det er gitt få og lite konkrete opplysninger om historikk og utførte tiltak. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Samlet vurderes eiendommen å ha betydelig teknisk risiko og et omfattende behov for videre undersøkelser, prosjektering, utbedring, rehabilitering og ferdigstilling. Vesentlige kostnader må påregnes før bygningen kan oppnå normal teknisk standard.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i lukkede vedovner.
- Luft til luft varmepumpe i den østre leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

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

VEGGER: tapet, panel
TAK: slett hvitmalt
GULV: belegg

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.
- Overflater og innredninger i leilighetene i 1.etg fremstår med alders- og bruksslitasje og behov for rehabilitering.
- Rommene bærer preg av at det har vært røyket inne.
- Det er knirk og fjæring i gulver.

HOVEDBOLIG:

- Hovedboligen går over 2 etasjer og fremstår som revet, dels revet og dels under oppbygning. Det gjenstår vesentlig restaurering, oppretting og forsterkning og det er ikke gjort en fullverdig tilstandsvurdering av disse bygningsdelene og rommene.

PLANAVVIK:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er opplyst at eiendommen ble kjøpt i 1992, og at flere endringer og arbeider er utført etter dette. Det foreligger i liten grad konkrete årstall og dokumentasjon for arbeidene. Opplysninger nedenfor er i hovedsak basert på egenerklæring og muntlige opplysninger, og må derfor forstås som en overordnet oversikt over kjente/opplyste arbeider.

Etter 1993 er det opplyst at det blant annet er utført følgende arbeider/endringer:

- Det ble etablert to leiligheter i 1. etasje på 1990-tallet. Det er opplyst at denne innredningen/bruksendringen ikke er kjent godkjent hos bygningsmyndighetene.
- Det er opplyst at tilbygg mot øst er oppført, og at dette skal være godkjent hos bygningsmyndighetene.
- Det er utført arbeider på våtrom, herunder legging av våtromsbelegg, dampsperre i vegger og tak, samt skifte/etablering av sluk.
- Det er opplyst at nye kloakk- og vannrør er etablert i forbindelse med arbeidene i 1. etasje. Rørleggerarbeider er opplyst utført av Jan Mikael Johansen/Johanson.
- Det er opplyst at elektrisk anlegg med sikringsskap i 1. etasje ble fornyet på 1990-tallet. Arbeidet er opplyst utført av Halden Elektriske AS. Det er også opplyst at el-tilsynet har kontrollert én leilighet i 1. etasje for noen år siden uten registrerte avvik.
- Det er opplyst at det er drenert rundt deler av huset utvendig, men ikke rundt hele bygningen. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid.
- Det er opplyst at alle vinduer ble skiftet på 1990-tallet, med unntak av kjellervinduer.
- Det er utført enkelte arbeider på terrasse/fasade/vinduer, herunder utskifting av rekkverk, papp/tekking og maling, men arbeidene er opplyst å ikke være ferdigstilt.
- I 2. etasje er det opplyst at det er revet ut til laftet plank, og at fire gulv er rettet med avrettingsmasse. Arbeidene er ikke ferdigstilt. Det er opplyst om brannskade rundt én pipe og enkelte råteskadede områder i tak som ikke er utbedret.
- Det er opplyst at enkelte arbeider med oppretting av gulver, tak, vegger, våtromsbelegg og malt tapet er utført som ufaglært arbeid.
- Det er opplyst at det finnes noe eternitt ved/til venstre for trapp opp til 2. etasje, bak kledning/lister.
- Det er opplyst at vann- og el-anlegg kun er skiftet i 1. etasje/leilighetene.

Det foreligger i hovedsak ikke dokumentasjon som viser nøyaktig hva som er utført, når arbeidene er utført, eller hvem som har utført alle arbeidene. Flere av arbeidene er opplyst utført ufaglært eller delvis uten dokumentasjon. Lovlighet, ferdigstillelse og byggesaksmessig status for endringer, bruksendringer og tilbygg bør derfor avklares nærmere med kommunen og relevante fagpersoner.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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
Kjeller				
1.etg hovedbolig	39			
1.etg leilighet øst		88		8
1.etg leilighet vest		104		35
2.etg hovedbolig	199			23
SUM BYGNING	238	192		66
SUM BRA	430			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- 1.ETG HOVEDBOLIG: entré, hall/trapp.
 - 2.ETG HOVEDBOLIG: uinnredet etasje.
-

BRA-e:

- 1.ETG LEILIGHET ØST: entré, bod, stue, kjøkken, gang, 2 soverom.
 - 1.ETG LEILIGHET VEST: entré, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod.
-

MERKNADER OM AREAL:

- Det finnes ikke tegninger av boligen og dette sammen med inndeling og størrelse vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Det tas forbehold om avvik.
 - For BRA-e medregnes arealet av vegger mot BRA-i. Areal av vegger er skjønnsmessig beregnet da tykkelse ikke kunne fastslås med sikkerhet.
 - Kjeller har dels lav takhøyde og del manglende gangbart gulv. Dette sammen med manglende tegningsgrunnlag og manglende klargjøring for oppmåling gjør at det ikke angis BRA for etasjen.
 - I 2.etasje var det dels mye lagring og påbegynte arbeider, samt at det ikke finnes tegninger. BRA er oppmålt og skjønnsmessig beregnet ut ifra de målinger som kunne gjøres. BRA vil avvike fra areal for ferdig innredet etasje som vil bli vesentlig mindre. Det oppgitte arealet må anses som omtrentlig og bør ikke vektlegges vesentlig ved verdivurdering av eiendommen.
-

GARASJE / UTHUS:

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**

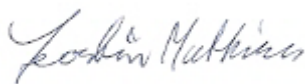
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

19/06/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING:

Byggegrunn av stedlige masser. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Fundamentert med mur av granittblokker. Ringmur av lettklinkerblokker under tilbygg mot øst, samt mur ved kjellernedgang. Tilbygg mot nord står på pilarer eller lignende.

Merknader:

-Muren har sprekker og utglidinger. Ringmur er ikke pusset. Motstandsdyktighet mot vanninntrenging er svekket og det kommer vann inn i kjeller. Utglidinger har ført til skjevheter og følgeskader i overliggende konstruksjoner. Utvendig tetting og stabiliserende tiltak må påregnes.

-Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring rundt hele boligen og der dette er utført fremstår det ikke funksjonelt. Dette har ført til vanninntrengning i kjeller med følgeskader her og i nærliggende konstruksjoner. Det må påregnes tiltak med drenering og utvendig fuktsikring.

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Deler av arealet under 1.etasje er krypekjeller og deler vurderes som rom under terreng. Kryprom under entré til hovedbolig og eventuell krypekjeller under entré og bod i leilighet mot øst kunne ikke inspiseres.

Merknader:

-Det er påvist vanninnsig og følgeskader i nærliggende konstruksjoner. Se vurdering ved punkt 1.1, 1.3 og 9.1.1 - 9.1.3 for ytterligere beskrivelser.

-Knirk, fjæring og skjevheter i gulv over områder som ikke kunne inspiseres fra undersiden indikerer fuktrelaterte problemer. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus, jord/gress og beplantning inntil muren. Takvann slippes ut på terreng.

Merknader:

-Terreng inn mot bygget har ikke godt fall for bortledning av vann og dette øker risiko for vanninntrengning i kryprom og kjeller under boligen. Konsekvens av dette er økt fuktbelastning på bygningsdeler i og nære kryprom og kjeller og dette fører til følgeskader og redusert levetid. Det er påvist vanninntrengning i kjeller som følge av blant annet dette. Utbedringer med etablering av fall og tilfylling av egnede masser gjøres sammenheng med tiltak for drenering.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

- Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Originale vegger er oppført i tømmerkonstruksjoner. Tilbyggende av bindingsverk. Ukjent mengde og utførelse for isolasjon. Deler av vegger er ikke kledd på innsiden. Utvendig er vegger kledd med stående tømmermannspanel.

Merknader:

- Det er utetheter og manglende understøtting i overgang mot mur flere steder og her har det også oppstått råteskader med ukjent omfang. Åpning av vegger og utbedringer må påregnes.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting bak kledning. Eldre vegger er ofte utført uten lufting, men her er kledning montert på 90-tallet. Manglende lufting gjør at fukt bak kledning ikke tørker og dreneres og råte oppstår ofte som følge av dette.
- Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og redusert levetid og motstandsdyktighet mot vann med følgeskader.
- Store deler av trevirket har sprekker, er porøst og har råte som påvises ved stikking og visuell kontroll. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere råteskader på kledning og i bakenforliggende konstruksjon over tid.
- Det kan påregnes rehabilitering og ferdigstilling av yttervegger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Vinduer og ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmen. Glass merket med årstall 1993. Tett dør til den østre leiligheten. Et glass i bod i den østre leiligheten er skiftet. Kjellervinduer er fra byggeår.

Merknader:

- Avflassing og oppsprekking på karmen, rammen og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering.
- Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
- Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det er ikke montert beslag under alle dører.
- Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Saltak konstruert i tre med arker på begge sider. Dels lukket, men hovedsakelig åpen konstruksjon over 2.etasje.

Merknader:

- Det ble påvist råte i områder ved gradrenner. Dette svekker konstruksjonens bæreevne og har også forplantet seg til øvre del av vegger i områdene. Utkragede deler av konstruksjonen og søyler som understøtter taket ved balkonger har også sprekker, porøst trevirke og råte stedvis. Også dette svekker bæreevne.
- De deler av konstruksjonen som er lukket har ikke ventilering etter nyere prinsipper. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer.
- Overnevnte forhold gjør at det må påregnes rehabilitering, utbedringer og ferdigstilling av konstruksjonen.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 90-tallet

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket har undertak av impregnerte trefiberplater, lekter og betongtakstein med tilhørende deler som opplyses å være fra 90-tallet. Inspisert fra bakkeplan, uinnredet 2.etasje og loftet. Vurdering baseres på observasjoner og alder. Inspeksjon på taket ble ikke vurdert som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr.

Merknader:

- Punktvis råte ved gradrenner og topp av yttervegger ble påvist. Det er ukjent om dette er som følge av pågående lekkasjer. Gradrenner og ytterkanter er risikoområder for lekkasjer. Ytterligere undersøkelser og utbedringer kan påregnes.
- Det er ikke ferdigstilt ved alle vindskier, beslag, ytterkanter og takrenner. Dette gir og har gitt økt fuktbelastning i disse områdene og redusert forventet levetid for underliggende materialer.
- Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet.
- Alder, manglende ferdigstilling og påviste skader tilsier at det må påregnes rehabilitering av yttertaket. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningen har en 2.etasje som hovedsakelig er uinnredet. Det forhold som knyttes til loft/2.etasje er beskrevet og vurdert i punkt 4.1 og 4.2

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

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

PLATTINGER:

Ved begge leiligheter i 1.etg er det anlagt plattinger nære terreng.

VERANDA/INNGANGSPARTI 1.ETASJE:

Støpt gulv på støpte/murte pilarer mot terreng. Skifer i ytterkanter av gulvet. Trapp til bakkeplan.

BALKONGER 2.ETASJE:

Utgang fra 2.etasje til balkonger mot nord og syd.

Merknader:**TG-2:****PLATTINGER:**

- Enkelt utført understøtting og fundamentering har ført til noen skjevheter og svekket stabilitet. Oppretting og forsterkning kan påregnes ved fornyinger.
- Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

TG-2:**VERANDA/INNGANGSPARTI 1.ETASJE:**

- Betong har slitasje, riss og påbegynt oppsprekking som vil gi fuktopptrekk og redusert stabilitet over tid. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde stabilitet.
- Trevirket i rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

TG-3:**BALKONGER 2.ETASJE:**

- Slitasje og dels uferdig tekking ved balkong mot syd, samt alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Svekkelser ved søyler. Tekking kan ikke anses som funksjonell og skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
- Balkong mot nord har ikke tekking og her er det skader i underliggende konstruksjoner. Konstruksjonen har ikke tilfredsstillende ventilering og oppbygning som hindrer kondensdannelser eller gir tilstrekkelig opptørkingsevne. Skader i underliggende konstruksjoner er påregnelig.
- Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.
- Søyler/understøtting har slitasje og råde som vil svekke stabilitet.
- Overnevnte forhold tilsier at det må påregnes utbedringer og rehabilitering.

7. Våtrom**7.1 Bad leilighet vest****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling**OVERFLATER OG VENTILASJON:**

- Tapet på vegger og slett hvitmalt tak.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker svakt ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Tapet er løs fra vegg og har misfarging flere steder. Alder og etterslep på vedlikehold er hovedårsaken og forventet brukstid har passert.
- Himlingen har skjolder og redusert funksjon for avtrekksvifte er medvirkende årsak. Fuktskader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
- Innredning og sanitærutstyr har skader og stor slitasje. Forventet brukstid har passert.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert.
- Det var begrenset mulighet for måling av fallforhold helt til sluk da det er begrenset hvor mye dusjkabinett kan flyttes på befaringstidspunktet. Måling på tilgjengelige steder viser ikke fall mot sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Knirk i gulvet indikerer at undergulv ikke godt limt/festet og tiltak må påregnes ved rehabilitering.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1992

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk som virker å klemme belegget, men inspeksjonsmulighet var begrenset pga plassering av dusj og manglende rengjøring.

- Funksjonell 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:

- Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert.
- Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegger og tapet har utløp levetid som tettesjikt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Det er begrenset hvor mye dusjkabinett kan flyttes og dette begrenser muligheten for jevnlig rengjøring i sluket. Dette er vesentlig for at sluket ikke skal tettes og vann renner utover gulvet.
- Rehabilitering av badet kan påregnes

7.2 Bad leilighet øst**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Tapet på vegger og slett hvitmalt tak.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker svakt ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

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

Merknader:

- Tapet er løs fra vegg og har misfarging flere steder. Alder og etterslep på vedlikehold er hovedårsaken og forventet brukstid har passert.
- Himlingen har sprekker og redusert funksjon for avtrekksvifte er medvirkende årsak. Fuktskader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
- Innredning og sanitærutstyr har skader og stor slitasje. Forventet brukstid har passert.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prissvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluket er plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert.
- Måling på tilgjengelige steder viser ikke fall mot sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Punktvist knirk i gulvet indikerer at undergulv ikke godt limt/festet og tiltak må påregnes ved rehabilitering.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prissvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1992

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

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, 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:

- Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert.
- Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegger og tapet har utløp levetid som tettesjikt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Rehabilitering av badet kan påregnes

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken leilighet vest****TG 3** 8.1 Kjøkken leilighet vest

Vanninstallasjonen er fra 1992

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 svakt ved test med papirark.

-Innredning med heltrefronter

-Laminat benkeplate

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning har slitasje og skader som reduserer motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader vil oppstå ved vannsøl, vasking og annen normalt bruk av kjøkken.
- Gulvbelegg har skader og utett skjøl og motstandsdyktighet mot vann er redusert. Dette gir økt risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

8.2 Kjøkken leilighet øst**TG 3** 8.2 Kjøkken leilighet øst

Vanninstallasjonen er fra 1992

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 svakt ved test med papirark.

-Kjøkkeninnredning uten fronter.

-Heltre benkeplate. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning har slitasje og skader som reduserer motstandsdyktighet mot vannsøl og lignende og dette gir økt risiko for ytterligere skader ved normal bruk av kjøkken.
- Gulvet har skader og utettheter som reduserer motstandsdyktighet mot vannsøl og dette gir økt risiko for skader over tid.
- Det lekker litt ved blandedbatteri ved tapping av vann.
- Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 3** 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.

Varierende materialer og oppbygning av vegger og himlinger i kjeller hvor det er påbegynt rivearbeider.

Merknader:

-Det er større skader og påbegynt demontering av bygningsdeler. Kjeller kan ikke benyttes og fremkommelighet er dels vanskelig. Det må påregnes større rehabilitering av vegg- og takkonstruksjoner etter fuktpåvirkninger, skadedyr og alderssvikler.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Varierende gulver. Dels betong, dels tegn og dels stedlige masser. Det er påbegynt pigging av større deler av gulv.

Merknader:

-Det er påbegynt pigging og demontering av gulv mot grunnen og dette må ferdigstilles, samt at gulver bør bygges opp med fuktsikring og isolasjon. Byggemåte og grunnforhold med dels fjell i kjeller gjør at potensiale og bruksmuligheter for kjeller vil bli begrenset.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Flere konstruksjoner er åpne og hullboing var ikke nødvendig. Det ble fuktmålt i trevirke ved erfaringsmessig utsatte steder, samt der det var synlige fuktskader.

Merknader:

-Måling og visuelle observasjoner viser fuktskader i større omfang. Manglende ytre og underliggende fuktsikring er årsak og det er påvist vanninnsig i kjeller. Ytre tiltak må påregnes og vurdering må ses i sammenheng med punkter 1.1 - 1.3 og punkter 9.1 - 9.2. Dels fjell i kjeller gjør at det kan være vanskelig å stoppe vanninnsig helt og dette må hensynstas ved materialvalg og tiltenkt bruk av kjeller i fremtiden.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og avløpsrør av plast. Det virker som om synlige støpejernsrør i kjeller ikke er i bruk. Vann og avløpsrør til hovedbolig er ikke i drift og kunne ikke testes.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det ble ikke påvist lekkasjer ved de rørene som var synlige på befaring.

Merknader:

-Det ble ikke påvist egne stoppekraner for hver boenhet. Dette gir ikke mulighet for hurtig avstenging av vannet ved eventuelle lekkasjer og dette er vesentlig for å begrense skader.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Det ble ikke påvist lufting av avløp. Redusert lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømning av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen.
-Flere vann- og avløpsrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

2 stk varmtvannsbereder på 200 liter som er merket med årstall fra 1993. Plassert i kjeller.

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe av ukjent alder.

Merknader:

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Avtrekksvifter på badene og ventilatorer på kjøkken. Det er ikke vurdert ventilasjonsforhold for den uinnredede og ubebodde delen.

Merknader:

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksvifter og kjøkkenventilatorer. Forventet brukstid har passert. Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 5.8.1994 og 24.6.2021

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med automatsikringer/vippesikringer. Utenpåliggende og skjult anlegg av varierende alder. Anlegg for uinnredet og ubebodd del av uferdig og avstengt.

Merknader:

-Undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett.

-Sikringsskap er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.

-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningsatte deler.

-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. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Utbedringer og fornyinger er påregnelig.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det finnes ikke tegninger eller byggesaksdokumenter som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og inndeling i boenheter er lovlig utført. Det finnes tegning av en fasade og plantegning for tilbygg mot øst.
- Det opplyses at leilighetene i 1.etasje ble etablert på 1990-tallet. Det finnes ikke dokumentasjon for at disse er lovlige selvstendige boenheter.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:

- Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
- Rekkverk på terrasser og balkonger oppfyller ikke tekniske krav og mangler på deler av balkonger. Dette reduserer personsikkerhet og øker risiko for fall fra terrasser og balkonger.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere og brannslukningsapparat er plassert i begge leiligheter i 1.etg.
- Bygningen er ikke inndelt i brannceller etter gjeldene krav i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet og dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for å belyse risiko for brannspredning mellom boenheter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det ble ikke påvist egne stoppekraner for hver boenhet. Dette gir ikke mulighet for hurtig avstenging av vannet ved eventuelle lekkasjer og dette er vesentlig for å begrense skader. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Det ble ikke påvist lufting av avløp. Redusert lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømning av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen. -Flere vann- og avløpsrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
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. -Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksvifter og kjøkkenventilatorer. Forventet brukstid har passert. Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Muren har sprekker og utglidinger. Ringmur er ikke pusset. Motstandsdyktighet mot vanninntrengning er svekket og det kommer vann inn i kjeller. Utglidinger har ført til skjevheter og følgeskader i overliggende konstruksjoner. Utvendig tetting og stabiliserende tiltak må påregnes. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring rundt hele boligen og der dette er utført fremstår det ikke funksjonelt. Dette har ført til vanninntrengning i kjeller med følgeskader her og i nærliggende konstruksjoner. Det må påregnes tiltak med drenering og utvendig fuktsikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2	Krypekjeller
	-Det er påvist vanninnsig og følgeskader i nærliggende konstruksjoner. Se vurdering ved punkt 1.1, 1.3 og 9.1.1 - 9.1.3 for ytterligere beskrivelser. -Knirk, fjæring og skjevheter i gulv over områder som ikke kunne inspiseres fra undersiden indikerer fuktrelaterte problemer. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	-Terreng inn mot bygget har ikke godt fall for bortledning av vann og dette øker risiko for vanninntrengning i kryprom og kjeller under boligen. Konsekvens av dette er økt fuktbelastning på bygningsdeler i og nære kryprom og kjeller og dette fører til følgeskader og redusert levetid. Det er påvist vanninntrengning i kjeller som følge av blant annet dette. Utbedringer med etablering av fall og tilfylling av egnede masser gjøres sammenheng med tiltak for drenering.
2.1	Yttervegger
	-Det er utettheter og manglende understøtting i overgang mot mur flere steder og her har det også oppstått råteskader med ukjent omfang. Åpning av vegger og utbedringer må påregnes. -Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting bak kledning. Eldre vegger er ofte utført uten lufting, men her er kledning montert på 90-tallet. Manglende lufting gjør at fukt bak kledning ikke tørker og dreneres og råde oppstår ofte som følge av dette. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og redusert levetid og motstandsdyktighet mot vann med følgeskader. -Store deler av trevirket har sprekker, er porøst og har råde som påvises ved stikking og visuell kontroll. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere råteskader på kledning og i bakenforliggende konstruksjon over tid. -Det kan påregnes rehabilitering og ferdigstilling av yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råde kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det er ikke montert beslag under alle dører. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	-Det ble påvist råte i områder ved gradrenner. Dette svekker konstruksjonens bæreevne og har også forplantet seg til øvre del av vegger i områdene. Utkragede deler av konstruksjonen og søyler som understøtter taket ved balkonger har også sprekker, porøst trevirke og råte stedvis. Også dette svekker bæreevne. -De deler av konstruksjonen som er lukket har ikke ventilering etter nyere prinsipper. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer. -Overnevnte forhold gjør at det må påregnes rehabilitering, utbedringer og ferdigstilling av konstruksjonen.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Punktvis råte ved gardrenner og topp av yttervegger ble påvist. Det er ukjent om dette er som følge av pågående lekkasjer. Gradrenner og ytterkanter er risikoområder for lekkasjer. Ytterligere undersøkelser og utbedringer kan påregnes. -Det er ikke ferdigstilt ved alle vindskier, beslag, ytterkanter og takrenner. Dette gir og har gitt økt fuktbelastning i disse områdene og redusert forventet levetid for underliggende materialer. -Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. -Alder, manglende ferdigstilling og påviste skader tilsier at det må påregnes rehabilitering av yttertaket. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	BALKONGER 2.ETASJE: -Slitasje og dels uferdig tekking ved balkong mot syd, samt alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Svekkelser ved søyler. Tekking kan ikke anses som funksjonell og skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -Balkong mot nord har ikke tekking og her er det skader i underliggende konstruksjoner. Konstruksjonen har ikke tilfredsstillende ventilering og oppbygning som hindrer kondensdannelser eller gir tilstrekkelig opptørkingsevne. Skader i underliggende konstruksjoner er påregnelig. -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Søyler/understøtting har slitasje og råte som vil svekke stabilitet. -Overnevnte forhold tilsier at det må påregnes utbedringer og rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad leilighet vest Overflate vegger og himling
	-Tapet er løs fra vegg og har misfarging flere steder. Alder og etterslep på vedlikehold er hovedårsaken og forventet brukstid har passert. -Himlingen har skjolder og redusert funksjon for avtrekksvifte er medvirkende årsak. Fuktskader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -Innredning og sanitærutstyr har skader og stor slitasje. Forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisivurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.2	Bad leilighet vest Overflate gulv
	-Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert. -Det var begrenset mulighet for måling av fallforhold helt til sluk da det er begrenset hvor mye dusjkabinett kan flyttes på befaringsstidspunktet. Måling på tilgjengelige steder viser ikke fall mot sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Knirk i gulvet indikerer at undergulv ikke godt limt/festet og tiltak må påregnes ved rehabilitering. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisivurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad leilighet vest Membran, tettesjiktet og sluk

	-Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert. -Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegger og tapet har utløp levetid som tettesjikt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er begrenset hvor mye dusjkabinett kan flyttes og dette begrenser muligheten for jevnlig rengjøring i sluket. Dette er vesentlig for at sluket ikke skal tettes og vann renner utover gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad leilighet øst Overflate vegger og himling
	-Tapet er løs fra vegg og har misfarging flere steder. Alder og etterslep på vedlikehold er hovedårsaken og forventet brukstid har passert. -Himlingen har sprekker og redusert funksjon for avtrekksvifte er medvirkende årsak. Fuktskader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -Innredning og sanitærutstyr har skader og stor slitasje. Forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.2	Bad leilighet øst Overflate gulv
	-Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert. -Måling på tilgjengelige steder viser ikke fall mot sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Punktvis knirk i gulvet indikerer at undergulv ikke godt limt/festet og tiltak må påregnes ved rehabilitering. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.3	Bad leilighet øst Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg har slitasje og det er svekkelser ved hjørner på oppbrett i ytterkanter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Forventet brukstid har passert. -Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegger og tapet har utløp levetid som tettesjikt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken leilighet vest Kjøkken leilighet vest
	-Kjøkkeninnredning har slitasje og skader som reduserer motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader vil oppstå ved vannsøl, vasking og annen normalt bruk av kjøkken. -Gulvbelegg har skader og utett skjøt og motstandsdyktighet mot vann er redusert. Dette gir økt risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.2	Kjøkken leilighet øst Kjøkken leilighet øst
	-Kjøkkeninnredning har slitasje og skader som reduserer motstandsdyktighet mot vannsøl og lignende og dette gir økt risiko for ytterligere skader ved normal bruk av kjøkken. -Gulvet har skader og utettheter som reduserer motstandsdyktighet mot vannsøl og dette gir økt risiko for skader over tid. -Det lekker litt ved blandebatteri ved tapping av vann. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	-Det er større skader og påbegynt demontering av bygningsdeler. Kjeller kan ikke benyttes og fremkommelighet er dels vanskelig. Det må påregnes større rehabilitering av vegg- og takkonstruksjoner etter fuktpåvirkninger, skadedyr og alderssvekkelser.

	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er påbegynt pigging og demontering av gulv mot grunnen og dette må ferdigstilles, samt at gulver bør bygges opp med fuktsikring og isolasjon. Byggemåte og grunnforhold med dels fjell i kjeller gjør at potensiale og bruksmuligheter for kjeller vil bli begrenset.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Måling og visuelle observasjoner viser fuktskader i større omfang. Manglende ytre og underliggende fuktsikring er årsak og det er påvist vanninnsig i kjeller. Ytre tiltak må påregnes og vurdering må ses i sammenheng med punkter 1.1 - 1.3 og punkter 9.1 - 9.2. Dels fjell i kjeller gjør at det kan være vanskelig å stoppe vanninnsig helt og dette må hensynstas ved materialvalg og tiltenkt bruk av kjeller i fremtiden.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.