

Enebolig med 2 utleieleiligheter
Steinbergveien 20
4580 Lyngdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Dato: 02/11/2024

Høylandslia 37
Lyngdal 4580
90171822
post@tboks.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:162, Bnr: 323
Hjemmelshaver:	Minito AS
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	412 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1941 (i.f eier)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2024
Forutsetninger:	Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå
Oppdragsgiver:	Minito as
Tilstede under befaringen:	Torry Nørsett
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Flat tomt i etablert boligområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.
Etasjeskille av bjelkelag i tre. Yttervegger over kjellervegger oppført som bindingsverk av tre, kledd utvendig med malt kledning.
Saltak av trekonstruksjoner med uisolert kryploft, undertak av takbord og antatt asfaltapp, tekket med dobbel krummet betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med utleiedel u-etasje og 2 etasje, er vesentlig oppgradert fra 2009 til 2014.

Se ellers de enkelte postene i rapporten.

Det nevnes likevel noen merknader her:

Utvendig : Støpt dekke og trapp ved inngangsparti i dårlig stand. Noe sprekker og avskalling i grunnmur. Terrasse foran i dårlig stand. Nedløpsrør fra takrenner med lekkasjer.

Innvendig: Gjennomgående stor slitasje på overflater og innredning. Bad u-etasje må totalrenoveres. Bad 1 etasje vegger må utbedres. Kjøkken med stor slitasje og ventilatorer i dårlig stand. Elektriske avtrekksvifter i dårlig stand, og generelt mangelfull ventilering av boligen.

Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Pipe og ildsteder:

Malt to teglsteinspiper og brannmur i 3 etasjer. Heldekket beslag over yttertak.

U-etasje: Her er 2 sotluker. Noe sprekk i øvre del av pipen.

1 etasje: Pusset og malt pipe uten ildsted vegg mellom soverom/kjøkken/stue. Den andre pipen i stue/soverom har åpne peis på soverom. I stuen er den murt tett.

2 etasje: Pusset og malt pipe og brannmur, ingen ildsted.

Takhøyder:

u-etasje: Soverom ved kjøkken har 215 cm. Øvrige rom 205 cm.

1 etasje: Bad ca 237 cm og øvrige rom 245 cm.

2 etasje: Alle rom 229 cm. Knevegg 70 cm.

Brann/rømning:

Brannstige ned fra bad og soverom andre siden fra 2 etasje.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i felles entre.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.

Generell informasjon fra selger og leietaker under befaringen.

Tilsendt kommunal info og annen relevant dokumentasjon fra megler. Det gjelder seg matrikkel og bekreftelse at ikke foreligger byggetegninger.

Eiendomsverdi.

Bilder fra befaringen

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

U-etasje: Fliser, malt betong og laminat på gulv.

Malt betong, panel og mdf-plater og malte slette plater på vegger.

Malte slette tak og panel

1 etasje: Parkett, laminat, belegg og fliser på gulv.

Panel, malte plater, mdf-plater og våtromsplater på vegger

Malte plater, malte slette flater i tak.

2 etasje: Laminat og belegg på gulv.

Malte plater og våtromsplater på vegger.

Malte plater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

U-etasje:

Utvendig bod ved inngangen: Betong alle overflater. Enkel labankdør selvbygget. Store avskallinger i tak dekke, der rustent jeg kommer til syne. Dette er bade inni og utenfor boden.

Hall: Mye bom og sprekker i fliser. Varmekabler defekt. Store ujevnheter og sprekker i tak. Trolig etter å ha fjernet trapp tidligere.

Toalettrom: Toalett og vask.

Soverom ved hall: Tidligere lekkasje i tak mot stue og pipe. Vannskjolder, men ikke målt for høyt fuktinnhold. Dette kommer trolig fra vaskemaskin over i 1 etasje. Ingen utbedring av skade er synlig.

1 etasje:

Felles entre/trapperom med 2 etasje: Parkett på gulv, panel og plater på vegger, malte takplater. Røykvarsler i tak. Her er dør og adkomst til soverom og bod for vaskemaskin som tilhører 1 etasje. Trapp opp til leilighet i 2 etasje med dør i toppen av trapp. Tett malt furutrapp, håndrekke på vegg øvre parti, ingen rekkverk.

Kott for vaskemaskin: Adkomst fra soverom som har adkomst fra entre/trapperom. Gulv bygget opp med belegg med oppbrett til vegger og dørterskel.

Vegger av panel og malte takplater. Ingen synlig sluk eller annen vannsikring å se. Trolig årsak til vannskade i himling soverom i u-etasje.

Dette er IKKE et våtrom.

Gulv: Generelt er en del ujevne gulv. Soverom ved kjøkken har laminat slått seg og ikke pent. Under sofa i stuen er belegg flerret opp. Dør til bad skrapet opp parkett i gang.

Vegger: En del bruksmerker og hull. Bak sofa under vindu stue har en del skade.

Tak: Store rifter og sprekker i slett malt duk på kjøkken. Mye skader og skjolder i tak på soverom ved stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fra egenerklæring:

2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.

2012: Nye takstein.

Egen kommentar:

Vinduer er fra 2014.

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-etasjen	83	4				
1 etasje	82	7		10		
2 etasje	69	5				
SUM BYGNING	234	16		10		
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje/bod		33				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

BRA-i:

U-etasjen: Hall, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom og felles kjøkken/stue

1 etasje: Gang, bad, 3 soverom, bod, kjøkken og stue.

2 etasje: 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e:

U-etasjen: Utvendig bod ved inngangen.

1 etasje: Felles entre/trapperom med 2 etasjen

2 etasje: Felles entre/trapperom med 1 etasjen

MERKNADER OM AREAL:

Ikke hele gulvarealet i 2 etasje er medregnet grunnet skråtak og manglende takhøyde.

Kaldtloft med stige opp fra kjøkken, ikke målbart grunnet manglende høyde.

Arealmåling er utført med laser.

Det kan likevel stride mot gitte godkjenninger fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje/bod:

Opprinnelig Garasje 16 m2 med bod 17 m2 på siden. Portåpning kledd igjen med treverk og kledning. Øvrige vegger av murblokker, også innervegg. Vegg mot parkering kledd med kledning utenpå mur. Støpt såle. Bod ligger lavere under utvendig terreng.

Enkel dør til garasje og bod, vindu med tynt glass. Trapp opp til loft, ikke forsvarlig å gå der for fallskader, ingen måling og inspeksjon. Innvendig himling av panel, noe vannskjolder, høyder 211 garasje og 217 bod.

Utvendig malt mur og kledning. Valmet åpent uisolert tak. Undertak av bord, ukjent om er papp over der. Antar det er det, for det er lagt nyere stein på tak. Takrenner og beslag av plastbelagt stål virker nyere også, men plast nedløpsrør virker eldre. Vindski virker ubehandlet og råteskadet.

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:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

02/11/2024

Odd Kjell Skjørli

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnmur av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen. Vindu i mur pusset inn.

Bunn av kjellertrapp har åpent hull for drenering overflatevann.

Eventuell drenering ikke synlig for inspeksjon.

Eventuell grunnmursplast ikke synlig inntil grunnmur grunnet tildekkede masser.

Avløpsrør fra takrenner fører ned til rør som ledes ned i grunnen.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Merknader: Forventet utbedring av murte vegger av blokker er 20-60 år.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Greit fall fra asfaltert tun og plen.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Dette spesielt viktig her hvor fuktsikring og drenering ikke er påvist.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger over kjellervegger oppført som bindingsverk av tre, kledd utvendig med malt kledning. Vindtetting av duk synlig noen steder, samt musebånd. Er kun liten luftespalte for ventilering av veggkonstruksjon.

Det er antatt luftet hele veggkonstruksjonen ut ifra observasjon og byggemetode. Man kan likevel ikke garantere at alle felt er tilstrekkelig luftet uten destruktive inngrep. Det må presiseres at evt. isolasjonstykkelse eller treverk inne i vegger ikke er kontrollert visuelt, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå

Merknader: Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på kledning er 40-60 år

Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Innadslående vinduer av pvc med 3 lags isolerglass.

Vinduer er fra 2014.

Terrassedør av malt tre med 2 lags isolerglass og høy brystning.

Hoveddør til felles entre/trapperom av malt tre.

Fasader med kledning og vinduer er inspisert fra bakkeplan. Det er imidlertid inspisert fra balkong. Vinduer inspisert åpnet og funksjonstestet de aller fleste.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen

Kortlås på ytterdør og dører i felles entre

Flere innerdører er framontert låsekasse og vrider.

Merknader: Noe avskalling på terrassedør. Ramme på vindu bad 2 etg er sprukket.

Forventet levetid PVC vinduer og dører er 30-40 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

4. Tak

©mst.no

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med uisolert kryploft, undertak av takbord og antatt asfaltapp, teknet med dobbel krummet betong takstein.

Isolert gulv på kryploft, lagt tett til undertak sperrer. Overbygget skråtak over inngangsparti.

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.

Merknader: Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.



4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Antar byttet 2012

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner med uisolert kryploft, undertak av takbord og antatt asfaltapp, teknet med dobbel krummet betong takstein.

2012: Nye takstein. Man antar at byggefirma har lagt nytt undertak papp/duk, sløyfer/lekter i 2012 når nye stein ble lagt. Pusset og malt to teglsteinspiper og brannmur i 3 etasjer. Heldekket beslag over yttertak. Stigetrinn til pipen. Snøfangere ved kjellertrapp.

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Merknader: Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.

Forventet levetid på vindskeer og vannbord er 20 år.

Normal levetid på beslag til piper er 20 - 35 år.

Forventet levetid på asfalt papp er 25 år.

Forventet levetid sutaksplater er 30-40 år.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Isolert gulv på kryploft, lagt tett til undertak sperrer.

Tilkomst luke med stige fra kjøkken.

Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Støpt trapp og dekke 6 m2 for inngangsparti, flislagt. Støpt trapp og gulv for kjellertrapp, flislagt. Bod og trapp delvis under støpt dekke for inngangsparti.

Terrasse på framsiden med dør ut ifra stue 1 etasje. Terrassegulv, liggende bord for rekkverk. Trapp av tre fra terreng.

Merknader: Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

Forventet tid for reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.



7. Våtrom

7.1 u-etasje bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Malte murvegger til yttervegger og innervegger. Elektrisk vifte ut til utvendig bod.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Fliser med sokkelflis. Eldre sanitærutstyr.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
 Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ingen membran
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen membran. Avløp kar direkte ned i rør i gulv. Det er fuget tett under dusjkabinett, vet ikke om er sluk her.

Rommet ligger mot vegger av mur. Det er derfor ikke mulig å å komme til for fuktkontroll av bakenforliggende konstruksjoner.

Merknader: Egenerklæring opplyser alle bad er fornyet med membran og fliser. Dette kan ikke være korrekt, og gjelder ikke dette badet.

7.2 1 etasje bad

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Fra egenerklæring:

2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.
 Våtromsplater på vegg og malte plater i tak. Elektrisk avtrekksvifte på vegg, leietaker opplyser er defekt.

Merknader: Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Fra egenerklæring:

2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.

Fliser på gulv med sokkelflis.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.

Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fra egenerklæring:

2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.

Membran synlig brettet opp ved terskel.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Det er boret i bakenforliggende vegg fra gang inntil vanninstallasjoner bak dusj. Ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.



7.3 2 etasje bad/vaskerom

7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Fra egenerklæring:

2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.

Våtromsplater på vegger og malte plater i tak.
Elektrisk avtrekkvifte i yttervegg.

Merknader: Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Fra egenerklæring:

2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.

Belegg med oppbrett på vegg.

Merknader: Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg med oppbrett på vegg.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.
Det er boret i bakenforliggende vegg fra kjøkken inntil vanninstallasjoner dusjkabinett. Ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år



8. Kjøkken

8.1 u-etasje kjøkken

TG 2 8.1 u-etasje kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kitchen board på vegg over benk. Vask og kjøleskap. Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Ventilator opp i overskap og direkte ut av yttervegg.

Merknader:



8.2 1 etasje kjøkken

TG 2 8.2 1 etasje kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kitchen board på vegg over benk. Vask og kjøleskap og fryser. Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Ventilator opp i overskap og direkte ut av yttervegg. Ujevnheter og knirk i gulvbelegg.

Merknader:**8.3 2 etasje kjøkken****TG 2** 8.3 2 etasje kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Vask og kjøleskap/frys.

Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Ventilator opp i overskap og direkte ut av yttervegg.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Soverom ved kjøkken****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 noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Påførte vegger innvendig mot grunnmur delvis under bakken. Malte plater i tak.

Bygget opp med papp mot grunnmur, 5 cm glava isolasjon, papp, plast og malt gipsplater.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Belegg, støpt plate mot grunnen. Gulvet i rommet ligger lavere en de andre rom.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Belegg, støpt plate mot grunnen. Gulvet i rommet ligger lavere en de andre rom.

Boret i påforet trevegg mot grunnmur.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1941/2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Eget skap i u-etasje:

Støpejerns vannrør i grunnen fra byggeår. Vannrør av plastbelagt kobber tilkoblet over gulv. Kan se at det er tilkoblet pex-rør som strekker seg mot kjøkken og bad.

Stoppekran og vannmåler

Støpejerns vannrør i grunnen. Tilkoblet avløpsrør av plast over gulv.

Stoppekran for utvendig vannkrane, ikke frostsikker. Stoppekran for varmtvannstank.

Eier opplyser om det skal være gjort noe fornyelse på vann og avløp, men kjenner ikke til omfang.

Merknader: Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.

Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

Forventet levetid på vannrør av kobber er 12-50 år.

Forventet levetid vann støpejerns rør er 40-60 år.

Forventet levetid avløp støpejerns rør er 40-50 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder Ozo 200 liter montert nært sluk i skap på vaskerom u-etasje.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Ingen opplysninger om eventuell oljetank.
Varmepumpe luft til luft for 1 etasje.
Utedel montert ved terrasse stue. Innerdel plassert i stuen.

Merknader: Forventet levetid på varmepumpe er 15-25 år.



TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilator med rør opp i overskap og ut av yttervegg med ventil på alle 3 kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Ventiler i yttervegger enkelte steder.

Merknader: Forventet levetid kjøkken ventilator og elektrisk avtrekksvifte er på opptil 10 år.



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 Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1941

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

u-etasje med nyere sikringsskap. Har 12 automatsikringer iht kursoversikt.

2 etasje med nyere sikringsskap. Har 17 automatsikringer iht kursoversikt.

Digitale målere fra 2018.

u-etasje varmekabler i hall og bad er defekt. Avtrekkvifte bad 1 etg er defekt.

Flere kodelås dører ute av drift/frakoblet.

Elektriske ovner flere rom.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Data fiberkabel.

Merknader: Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt, og er ikke i kommunens arkiver godkjent byggesøknad, tegninger og ferdigattest på boligen og uthus.

Det foreligger ingen dokumentasjon på godkjent utleiedel i underetasjen og 2 etasjen.

Det er ikke godkjente rømningsvindu på soverommene i u-etasjen etter gjeldende krav til rømningsvei.

Det er ikke montert rekkverk på trapp opp til 2 etasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kontroll og tiltak for å få godkjent utleiedel i underetasjen og 2 etasjen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble avdekket pussavskallinger og frostsprengning på fremsiden ved terrasse. Noe sprekker rundt omkring. Åpent og ikke tilstrekkelig pusset rundt vindu til soverom ved kjøkken på gavl. Trappe nedgang til kjeller har noe fukt og avskalling maling/puss, med løse og sprukne fliser. Mye lekkasjer og dårlige sammenkoblinger nedløpsrør til takrenner og til avløpsrør til grunnen.
2.1	Yttervegger
	Mangelfull lufting av kledning. Reisverk over 80 år, med ukjent kvalitet og passert over halve levetiden.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Isolert gulv på kryploft, lagt tett til undertak sperrer. Dette hindrer ventilering av loft. Ingen luftespalter i gesims for ventilering av loft. Luft kommer antatt inn over takrenne og inn. Lekkasje rundt den ene pipen mot sør. Råteskader observert i treverk rundt pipen og takpanel nært pipen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Snøfanger bør monteres ved inngang trapp 1 etasje. Mye avskalling vannbord og vindski på tak. Mye lekkasjer og dårlige sammenkoblinger nedløpsrør til takrenner og til avløpsrør til grunnen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Isolert gulv på kryploft, lagt tett til undertak sperrer. Dette hindrer ventilering av loft. Ingen luftespalter i gesims for ventilering av loft. Luft kommer antatt inn over takrenne og inn. Lekkasje rundt den ene pipen mot sør. Råteskader observert i treverk rundt pipen og takpanel nært pipen.
7.1.1	u-etasje bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Litt riss og ujevne på eldre murvegger og tak.
7.2.2	1 etasje bad Overflate gulv
	Mye sår, stygge fuger, dårlig og stygge fuger til sokkelflis, skittne fliser og fuger med manglende rengjøring.
7.2.3	1 etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen tilkomst for sluk for kontroll av membran. Membran løs og ikke limt fuget tett til terskel. Membran har passert halve forventet levetid.
7.3.1	2 etasje bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Noe små sprekker i skjøter og stygg fugging enkelte steder. Våtromsplater har passert halve forventet levetid. Elektrisk avtrekkvifte mangler deksel.
7.3.2	2 etasje bad/vaskerom Overflate gulv
	Noe flekker og enkelte sprekker, men ikke alvorlig art. Belegg har passert halve forventet levetid.
7.3.3	2 etasje bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Belegg har passert halve forventet levetid.
8.1	u-etasje kjøkken u-etasje kjøkken
	Innredning fremstår av enkel kvalitet og med noe slitasje, men med ok funksjonalitet. Ikke montert søppel sortering og oppvaskmaskin. Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring.
8.2	1 etasje kjøkken 1 etasje kjøkken
	Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje. Ikke montert oppvaskmaskin. Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring. Skap under vask i dårlig stand og mye rusk og rask rundt avløpsrør under skap. Skap rundt ventilator, samt sokler i dårlig stand. Store sprekker og rifter i tak. Kobberrør irrer i koblinger under vask.
8.3	2 etasje kjøkken 2 etasje kjøkken
	Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje. Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring. Sokler mangler, mye rusk og rask under skap.
9.1.1	Soverom ved kjøkken Veggenes og himlingens overflater

	Yttervegger av murblokker og forte vegger av reisverk av tre. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur. Ingen ventilering av rommet. Litt riss og sprekker i overflater, ikke noe alvorlig men som man kan forvente.
9.1.2	Soverom ved kjøkken Gulvets overflate
	Gulvet ligger lavere, antatt da ikke tilfarere og isolasjonsplater her. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn.
9.1.3	Soverom ved kjøkken Fuktmåling og ventilasjon
	Gulvet ligger lavere, antatt da ikke tilfarere og isolasjonsplater her. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur. Fuktmåling viser risiko 16/17 % fukt for i yttervegg på gavl mot hjørne. Rommet bør ventileres. Utvendig nedløpsrør utbedres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobber irrer, og det er et grønt belegg på støpejerns vannrør mot grunnen som tegn på at kobber korroderer. Synlige rør i kjøkkenbenk 1 etasje kan man også se irr. Støpejerns vannrør i grunnen. Vann og avløpsrør i grunnen, og plastbelagt kobberrør passert mer halve forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Rust og irr på tank og koblinger. Varmtvannstank er passert halve forventet levetid
10.4	Varmesentraler
	Ukjent alder, men virker av eldre modell. Halve tiden av forventet levetid er passert på luft til vann varmepumpe.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Undersiden av støpt dekke har det falt av betong og armeringsjern begynt å ruste. Fliser løse og falt av og knekt over det meste. Må utbedres for å ikke få ytterligere svekkelser i støpen. Noe avskalling rekkverk skrapes og males. Ingen rekkverk og sikring til trappenedgang kjeller, fare for fallskade. Må montere rekkverk her. Terrasse framside i dårlig stand med manglende vedlikehold. Knekte bord på rekkverk, mye avskalling alle flater, stor slitasje på gulv. Terrassebord tett til kledning, mangler beslag bak kledning. Må bytte ut råteskadet rekkverk og fornye overflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	u-etasje bad/vaskerom Overflate gulv
	Mye bom og sprekker i fliser. Helt flatt gulv og ingen fall til mulig sluk. Ingen sluk observert. Fuget tett under dusjkabinett, ingen tilsyn under her. Avløp fra kar direkte til rør i gulv. Løs terskel. Varmekabler er deffekt. Lekkasjer renner ut i hall. Gulv må totalrenoveres med opprette fall og legge fliser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	u-etasje bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må monteres sluk i gulv, og legges membran. Monteres ny terskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.1	1 etasje bad Overflate vegger og himling
	Våtromsplater har slått seg og bulner og åpner seg i skjøter. Blir disponert for fukt, så dette forverrer seg med tiden. Forsøkt fuget over skjøter, ikke pent. Lite bad med dusj uten avtrekk som fungerer fører til eksponering av fukt til overflater og sanitær som er svært slitt. Våtromsplater passert halvparten av forventet levetid. Plater bør fornyes. Sanitær de-og monteres. Ny avtrekksvifte monteres. Må være ventilasjon slisse i dør for tilluft.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilering av u-etasjen. Avtrekksvifte på badene i dårlig stand og funksjon, i 1 etg er den defekt. Kott med vaskemaskin har ingen ventilering i 1 etg. Ingen ventilering gjennom dører til våtrom for tilluft. Kjøkkenventilatorer på alle 3 kjøkken er særdeles dårlig stand med manglende funksjon. Halve tiden er passert av forventet levetid på ventilator og elektrisk avtrekksvifter. Må fornye ventilatorer og avtrekksvifter, ventiler dør til våtrom, etablere bedre lufting utsatte rom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-