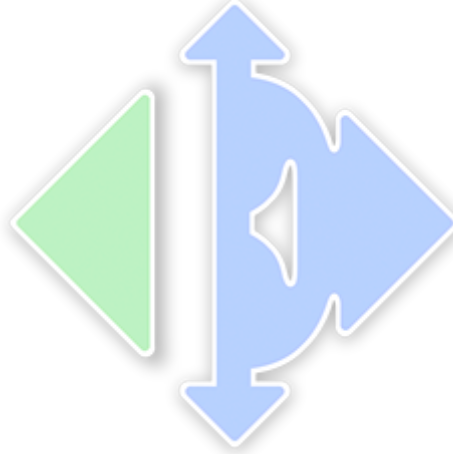


Selveier enebolig
Skogduevegen 58 B
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 24/07/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:148, Bnr: 112
Hjemmelshaver:	Madeleine Jakobsen og Mohamed Samir Mohamed Aly Sery
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	437 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Tilkn. privat vannverk
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

21.07.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabel, panelovner, hvitevarer skyvedører o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Sondre v/Aktiv eiendom Råholt

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gruslagt og tildels asfaltert adkomstområde, velholdte plenområder med beplantning. Deler rundt bolig belagt med belegningsstein. Avgrensede område med gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca/betong eller lignende. Yttervegger kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet eller kontrollert med hensyn til isolasjonstype eller isolasjonsmengde. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon eller sikker kunnskap om hvilken type isolasjon som er benyttet, eller i hvilket omfang. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt med alder og bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det er avdekket behov for tiltak.

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Boligen bærer preg av arbeider som er utført på egeninnsats. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn, luft til luft varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Tilsynsrapport uten avvik fra Øvre romerike brann og redning med brannforebyggende tilsyn datert 11.12.2024.

Ferdigattest med tiltakets/byggets art: Oppføring av levegg datert 23.08.2022

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

Gulv: Fliser, laminat

Vegger: Smartpanel MDF, ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, fliser og slett mønstret platekledning

Tak: Takess plater, MDF panel, ubehandlet trepanel, behandlet trepanel og malt slett himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje og 2.etasje

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk. TG1.

Laminatgulv med knirk og avskallinger overflate gulv og hakk/sår/merker forekommer. Dører er ikke de/remontert for legging av gulv. Enkelte endeskjøter har tildels løsnet. Forøvrig fremstår laminat gulv i normalt god stand. TG2.
Fliser entre, bemerkes bom (hulrom) under flis, enkelte fliser ved inngangsdør har tildels løsnet. TG2.

Belistning innvendig i bolig er utført på egeninnsats og bærer noe preg av dette. TG2

Retningsavvik målt lokalt avvik på 7mm i 1.etasje og 8-9mm i 2.etasje. Totalt målt 9mm

1.etasje og 16mm i 2.etasje. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje mangler håndløper i deler av trappens løp.

Det er krav om rekkverk/håndløper hele veien i trappens løp på begge sider i ett trappeløp. Bemerket også knirk i trapp. Åpninger i rekkverk kan maks være 10cm, det er målt i overkant av 10cm åpninger på befaringsdag. Forøvrig fremstår trapp med normal bruksslitasje TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2016 Oppført garasje

2019 Nytt laminatgulv i 1.etasje, nytt laminatgulv i deler av 2.etasje.

2019 Kledd med nye veggplater i 1.etasje

2019 Ny garasjeport

2019 Lagt ny membran og pusset opp bad over eksisterende membran.

2022 Entreplattung og platting med utgang fra stue.

2023 Uteområdet belagt med belegningsstein.

2025 Nye lister deler i 2.etasje.

2025 Ny skyvedørsgarderobe i 2.etasje.

2025 Malt tak/himling 1.etasje og malt deler av 2.etasje vegger og tak/himling.

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
1. Etasje	81m ²			30m ²	77m ²	
2. Etasje	36m ²				36m ²	
SUM BYGNING	117m ²				113m ²	
SUM BRA	117m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		40m ²				
SUM BYGNING		40m ²				
SUM BRA	40m ²					

BRA-i:

1.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet.

2.etasje: Gang, sov.1 og sov.2.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 117m²

1.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet.

2.etasje: Gang, sov.1 og sov.2.

BRA-e: 40m².

Garasje.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 157m²

1.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet.

2.etasje: Gang, sov.1 og sov.2.

Garasje.

TBA: 30m².

Platting med utgang fra stue.

Entre platting.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

1.etasje: Entre/gang 2,36m, stue 2,11-2,36m, kjøkken 2,35m, bad 2,36m, sov.1 2,38m, kontor 2,37m og walkin closet 2,38m.

2.etasje: Gang 0,9-2,36m, sov.1 0,88-2,35m og sov.2 0,89-2,42m.

2.etasje har arealer som ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 36m² + AHL 14m² = GUA 50m².

2.etasje garasje har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 21m² = GUA 21m².

GARASJE / UTHUS:

Uisolert garasje. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd liggende trepanel utvendig. Det savnes musebånd underkant av kledning. Saltak av takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade på en av to sider. Tilkomst med leddport og dør.

Garasjegulv bemerkes enkelte sprekker. Takrenne har løsnet i skjøt på en side med påfølgende innfestinger langsmed. En skade på beslag under vindu.

Garasje forøvrig fremstår i normalt god stand med bruks/værslitasje i betraktning. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

24/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke 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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig på befaringsdag. Ikke avdekket avvik av betydning, foruten avskallet overflatebehandling på deler av grunnmur.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 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 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 oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelige overflater, musebånd kan med fordel gåes over for optimal funksjon, spesielt i hjørner. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduer fremstår overordnet i normalt god stand med alder i betraktning. Moderat værslitasje med normal bruksslitasje. Enkelte av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Enkelte vinduer var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år.

Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Stedvis skadet pakning rundt karm og fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand.

Profilerte innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm og/eller gulv. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra 3 stk. knelofts luker i knevegger 2.etasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak.
Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.
Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

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

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke 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.

Loft (2.etasje) er innredet ukjent nyere år.

Kneloft ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra 3stk. luker i knevegg, da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Den synlige delen av loftet fremstår tørr på befaringsdagen. Bemerket at det er manglende og avrevet dampspærre store deler av kneloft. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.
Gjennomføringer yttertak registreres noe fuktmerker på spongulv. Fremstår tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke 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 som tilstrekkelig.

Entreplating på 5m²

Platting med utgang fra stue på 25m²

Bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke som er ubehandlet.

Kan med fordel overflatebehandles for å opprettholde restlevetiden på materialet.

Plattinger fremstår med noe alder, værslitasje og stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår terrasser i normalt god stand.

Bjelkelag er ikke ytterligere inspisert, det må foretas inngrep ved å demontere terrassebord for inspisering. Noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. TGIU.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med slett overflatebehandlet himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjhjørne
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)

TG2 vurderes da det er avdekket sprekte fliser på vegg i dusjhjørne, bom (hulrom) under flis forekommer.

Det bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Omfattende skader på flislagt gulv, store deler av flisene er løse og/eller sprukket. Kalkutslag i flisfug og svertesopp i silikon registreres. Tiltak må foretas.

Merknader: Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid og gjelder for utsifting av gulvfliser. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Membranen er fra byggeår.

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

Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppusset i 2019, med ny membran lagt over originalt vinylbelegg fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type membran som ble benyttet. Dokumentasjon på våtrom er et forskriftskrav. Det er også registrert rust på skruene i slukets klemring, samt manglende skruer. På grunn av dette gis tilstanden TG3. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking.

Membranen fra byggeår har passert sin forventede levetid. Bygningsdel må overvåkes.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer generelt.

Innredningen fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, foruten slitasje på enkelte overflater. Justering av fronter kan med fordel foretas.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i metall og kobber og plast.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder på bad og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at avløp i servant på bad er teipet i flere av overganger. Kobberrør som gir tilførsel til tilkobling av vaskemaskin er bøyd til og har en knekk i røret. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vann og avløpsrør er fra 1995, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200L plassert på bad.

Det var ikke mulig å inspisere merkelapp med informasjon om bereder på befaringdag.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid, derfor tilstandgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Tiltenkt avtrekk på bad blåser luft inn (tilluft) til bad og virker mot sin hensikt. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det savnes tilluft (overstrømning) under dørblad til bad.

Ventilasjonsrør i knevegg med isolasjon og plaststrømpe rundt er ikke tilstrekkelig tett i overganger. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entré med automatsikringer og 16 merkede kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider i boligen.

Det bemerkes at sikring merket "bad oppe" er teipet over og avskrudd. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse.

Disse spørsmålene er stilt til hjemmelshaver, uten besvarelse:

Når gjennomførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn?

Var resultatet tilfredsstillende?

Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Når ble det elektriske anlegget installert?

Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?

Har det noen gang har vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget?

Løses sikringene ofte ut?

Finnes det kursfortegnelse?

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig og garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduer fremstår overordnet i normalt god stand med alder i betraktning. Moderat værslitasje med normal bruksslitasje. Enkelte av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Enkelte vinduer var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år. Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995. Stedvis skadet pakning rundt karm og fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand. Profilerte innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm og/eller gulv. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)
	Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loft (2.etasje) er innredet ukjent nyere år. Kneloft ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra 3stk. luker i knevegg, da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Den synlige delen av loftet fremstår tørr på befaringsdagen. Bemerkes at det er manglende og avrevet dampsperre store deler av kneloft. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Gjennomføringer yttertak registreres noe fuktmerker på spongulv. Fremstår tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entreplating på 5m² Plating med utgang fra stue på 25m² Bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke som er ubehandlet. Kan med fordel overflatebehandles for å opprettholde restlevetiden på materialet. Plattinger fremstår med noe alder, værslitasje og stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår terrasser i normalt god stand. Bjelkelag er ikke ytterligere inispisert, da det må foretas inngrep ved å demontere terrassebord for inispisering. Noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. TGIU.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger med slett overflatebehandlet himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Dusjhjørne - Gulvstående WC - Vaskemaskin. - Varmtvannsbereder (se punkt 10.2) TG2 vurderes da det er avdekket sprekke fliser på vegg i dusjhjørne, bom (hulrom) under flis forekommer. Det bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer generelt. Innredningen fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, foruten slitasje på enkelte overflater. Justering av fronter kan med fordel foretas. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU. TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Avløpsrør i plast. - Vannrør i metall og kobber og plast. - WC på sokkel på bad. - Sluk i gulv på bad. - Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder på bad og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på bad. - Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at avløp i servant på bad er teipet i flere av overganger. Kobberrør som gir tilførsel til tilkobling av vaskemaskin er bøyd til og har en knekk i røret. Ytterligere undersøkelser må foretas. Vann og avløpsrør er fra 1995, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på ca. 200L plassert på bad. Det var ikke mulig å inspisere merkelapp med informasjon om bereder på befaringsdag. Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid, derfor tilstandgrad TG2.
10.5	Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Tiltenkt avtrekk på bad blåser luft inn (tilluft) til bad og virker mot sin hensikt. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det savnes tilluft (overstrømning) under dørblad til bad.

Ventilasjonsrør i knevegg med isolasjon og plaststrømpe rundt er ikke tilstrekkelig tett i overganger. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende

ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Flislagt gulv. Omfattende skader på flislagt gulv, store deler av flisene er løse og/eller sprukket. Kalkutslag i flisfug og svertesopp i silikon registreres. Tiltak må foretas. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid og gjelder for utskiftning av gulvfliser. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppusset i 2019, med ny membran lagt over originalt vinylbelegg fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type membran som ble benyttet. Dokumentasjon på våtrom er et forskriftskrav. Det er også registrert rust på skruene i slukets klemring, samt manglende skruer. På grunn av dette gis tilstanden TG3. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking. Membranen fra byggeår har passert sin forventede levetid. Bygningsdel må overvåkes. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-