

Selveier enebolig
Haugveien 5
1540 Vestby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 16/05/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.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:12, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Anne Birthe Dahle
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 662 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.04.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Anne Birthe Dahle
Tilstede under befaringen:	Anne Birthe Dahle
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt, bestående av gruset gårdsplass og gressarealer.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ukjent, det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur av betong som er pusset og malt. Det opplyses at drenering er fra 1995, takvannet er ledet mot tomtens terreng.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, mengde isolasjon antas å være ca. 5-10 cm med vindsperre. Utvendig er det malt liggende trepanel. Det opplyses om at sørveggen ble kledd om i 2016 og nordveggen 2021, samt hele huset ble malt samme året. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte trekarmmer. Fastkarm og toppsving vinduer med lufteventil i toppen, det registreres datostempling fra 1989 på vinduer og balkongdør i 1 og 2.etasje, unntatt balkongdør i 2.etasje som er fra 2020. Vinduer i kjeller fra byggeår unntatt 2 stk vinduer mot sør som ble skiftet i 2020. Eldre ytterdør antas å være original fra byggeår.

Saltakkkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår. Takets oppbygning med bordtak, papp, sløyfer, lekter og takstein. Det opplyses at taket ble lagt om i 2015, undertak/bordtak antas å være originalt fra byggeår. Taktekingen er kontrollert via stige mot øst og fra bakkenivå mot vest grunnet takets helning. Loftet er i hovedsak lukket, det er kneloftsrom på langvegger av boligen. Kneloftsrom har trepanel i tak og på vegger, og tregulv. Kneloft benyttes som lagring på befaringsdagen.

Boligen har utkraget terrasse i 2.etasje mot nord, ukjent oppbygning med sinktekket gulv, rekkverk med malt trepanel. Terrasse i 1.etasje med tilkomst fra balkongdør i stue, konstruksjonen er oppført i betong med gulvplater, rekkverk i malt trepanel. På nedsida er det markplattning, oppført i 2020, ifølge selger er det lagt drenerende masser under med leca som fundamentering for konstruksjonen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Funksjonell enebolig som etappevis har gjennomgått vesentlige endringer. Innvendig ble blant annet kjøkkenet oppgradert i 2022, samt elektrisk utstyr. Overflater ble også pusset opp i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet, nytt laminatgulv, nye MDF plater på vegger og tak ble malt. Store oppgraderinger av det elektriske anlegget, skrusikringer ble skiftet ut til automatsikringer og det har blitt gjort nye installasjoner. Utvendig opplyses det om at kledningen på nordvegg har blitt skiftet ut, yttervegger ble også malt i 2021. Kjellervinduer og balkongdør i 2.etasje har også blitt skiftet ut. Boligen fremstår med normal standard og har ingen unormal slitasje enn det som kan forventes av bruk og alder. Grunnet boligens alder er det enkelte bygningsdeler som bærer preg av alder med kort gjenværende bruks- og levetid, med behov for vedlikehold og utskiftninger i fremtiden. Badet er blant annet moden for rehabilitering for å tåle dagens bruk.

Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Innredete rom i kjeller med varmemefolie, ny rentbrennende vedovn i 1.etasje og panelovner på oppholdsrom

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Vegger: Trepanel og malte murvegger
Tak: Trepanel og malt mur
Gulv: Laminat og betonggulv

1.ETASJE

Vegger: Trepanel og MDF
Tak: Trepanel, slettmalt og malte plater
Gulv: Laminatgulv og belegg på bad

2.ETASJE

Vegger: Tapet og trepanel
Tak: Trepanel og slettmalt
Gulv: Tregulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2-3 meter
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 1 meter og 1,5mm på 2,0 meter

GULVER:

- Gulver har normal slitasje etter bruk og alder, mindre knirk/knitring i tregulv og laminatgulv
- Noe ujevnheter på laminatgulv i kjelleren

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje, det gjenstår finnish-arbeid på enkelte rom på befaringsdagen som skal slutføres før salg. Eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Byttet kledning hele nordveggen
- Byttet balkongdør, revet og byttet rekkverk og kledning på balkong i 2etg
- Bygget platting ca 25kvadrat og etablert trapp fra terrasse og ned på platting
- Malt hele huset i 2021
- Malt garasje 2023, strøk nr 2 skal gjøres i 2024
- Lagt ny kurs, gravet ned kabel og etablert EL-bil lader
- Byttet begge kjellervinduer på sørsiden
- Oppgradert elektrisk anlegg, byttet fra skrusikring til automatsikring. Økt antall kurser, byttet kontakter som var ujordet
- Revet ut gammelt badekar, satt inn dusjkabinett
- Fjernet parafinovn og tank
- Satt inn ny rentbrennende vedovn
- Lagt nytt gulv, malt vegger og tak entre og gang
- Revet ut gammelt kjøkken, revet vegg og laget åpen løsning mot spisestue
- Nytt Norema kjøkken fra 2022 (Waterguard og komfyrvakt). Lagt opp nye kurser og endret røropplegg (flyttet/nye rør)
- Lagt nytt gulv i kjøkken, spisestue og stue
- Tatt vekk gamle plater og lagt MDF-panel på alle vegger i kjøkken, spisestue og stue. Malt tak kjøkken/spisestue
- Revet vekk vegg-vegg teppe alle soverom 2.etg + gang – til originalt tregulv
- Malt alle soverom i 2 etg
- Innredet soverom i kjeller, revet ut teppe, lagt fuktsperre, varmemefolie og nytt laminatgulv, malt vegger og tak samt satt inn større vindu
- Innredet tv-stue i kjeller, lagt fuktsperre og nytt laminatgulv
- Satt inn større vindu på bod i kjelleren

Deler av overnevnte endringer er utført på egeninnsats med bistand fra fagkyndige bekjente, fagfolk på kjøkken/stue, elektriker arbeid utført av Østfold Elektro og Bravida Norge.

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	68	0	0	0	47	21
1.etasje	75	0	0	33	75	0
2.etasje	33	0	0	2	32	1
SUM BYGNING	176	0	0	35	154	22
SUM BRA	176					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	33	0	0	0	33
SUM BYGNING	0	33	0	0	0	33
SUM BRA	33					

BRA-i:

Kjeller:

-Gang, matbod, vaskerom, innredet soverom, innredet stue og bod

1.etasje:

-Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken

2.etasje:

-Gang, 3 soverom og bod

BRA-e:

Kjeller:

-Ingen

1.etasje:

-Ingen

2.etasje:

-Ingen

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde i kjeller er ca. 2,0 - 2,1 meter
- Takhøyde i 1.etasje er ca. 2,49 meter
- Takhøyde i 2.etasje er varierende da det er skrående himling, det måles 1,9 meter, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal. Ved flat himling er høyden ca. 2,3 meter

MÅLING:

- Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp, det er målt opp mot byggemeldte tegninger

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbeltgarasje på ca. 33 kvm, ukjent alder. (Det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:

- Støpt såle mot grunn med ringmur av leca, Yttervegger oppført med uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler, bordak og utvendig tekket med takstein.

Innhold:

- Biloppstillingsplass til 2 biler
- Innlagt strøm med stikkontakter og lysarmatur i tak
- El-billader på utside på yttervegg
- 2 stk manuelle vippeporter

Overordnet faglig vurdering:

- Garasjen benyttes som lagring på befaringsdagen, som gjør vurdering innvendig noe begrenset
- Det fremkommer noe avflasset mur/maling på grunnmur
- Garasjen ser ellers i ok stand ut, videre fremtidig vedlikehold må påregnes

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:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/05/2024



Marcus Winther

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnforhold er ukjent, det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur av betong som er pusset og malt. Det opplyses at drenering er fra 1995, takvannet er ledet mot tomtens terreng.

-Det er ikke utført noe geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles på befaringsdagen anses grunnforhold å være stabile

Merknader:

-Knotteplast klemt mot grunnmur, det mangler topplis. Topplis bør monteres slik at det unngås vanninnsig mellom plast og grunnmur som videre kan føre fuktpåkjenninger mot grunnmur og i rom under terreng

-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon

-Noe mindre riss/sprekker enkelte steder i grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må påregnes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Relativ flat tomt, bestående av gruset gårdsplass og gressarealer.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje vil manglende anbefalt helning kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon. Innredete rom som ligger under terreng kan være sårbare. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.1 og 9.1

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, mengde isolasjon antas å være ca. 5-10 cm med vindsperre.

Utvendig er det malt liggende trepanel. Det opplyses om at sørveggen ble kledd om i 2016 og nordveggen 2021, samt hele huset ble malt samme året.

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringstidspunktet. Det bemerkes at ytterkledningen ligger tett mot grunnmur

-Utvendig omramming utført etter eldre prinsipper, med manglende oppbrett på beslag og minimalt med spalte mellom belistning og vannbrett. Løsningen vil kunne redusere bruks- og levetid samt kreve hyppigere vedlikehold

-Kledningen ser ellers i ok stand ut, videre vedlikehold og evt utskiftninger må påregnes på eldre kledning som er fra byggeår i fremtiden

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte trekarmmer. Fastkarm og toppsving vinduer med lufteventil i toppen, det registreres datostempling fra 1989 på vinduer og balkongdør i 1 og 2.etasje, unntatt balkongdør i 2.etasje som er fra 2020. Vinduer i kjeller fra byggeår unntatt 2 stk vinduer mot sør som ble skiftet i 2020. Eldre ytterdør antas å være original fra byggeår.

Merknader:

- Eldre vinduer viser tegn til alder og slitasje, det bemerkes tørkesprekker og avflasket maling på eldre vinduer
- Utvendig omramming er utført som nevnt tidligere etter eldre prinsipper, manglende oppbrett på beslag og minimalt med spalte som vil redusere bruks- og levetiden
- Lås til balkongdør i 2.etasje bør justeres/skiftes ut da den er feilmontert
- Eldre vinduer har begrenset gjenværende bruks- og levetid, og det må forventes vedlikehold og utskiftninger i fremtiden

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltakkonstruksjon med sperrer i tre fra byggeår, utvendig er taket tekket med takstein.

- Konstruksjonen er delvis lukket, kun tilkomst via kneloftsrom. Vurderingen begrenser seg til alder, forhold og byggemåte
- Konstruksjon fremstår stabil på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger i møne ved besiktelse fra utside på befaringsdagen

Merknader:

- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, utførelse gjeldende lufting og tetning rundt gjennomføringer er ukjent

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Varierende

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Takets oppbygning med bordtak, papp, sløyfer, lekter og takstein. Det opplyses at taket ble lagt om i 2015, undertak/bordtak antas å være originalt fra byggeår. Taktekkingen er kontrollert via stige mot øst og fra bakkenivå mot vest grunnet takets helning.

- Taktekkingen fremstår i ok stand på befaringsdagen

Merknader:

- Det er kun montert snøfangere på deler av taket, taket skal sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker, i dette tilfellet gjelder det alle sider
- Ved besiktelse av taktekkingen fra vest, registreres det at pipebeslag ikke ligger helt ned mot stein, ytterligere undersøkelser anbefales

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

Loftet er i hovedsak lukket, det er kneloftsrom på langvegger av boligen. Kneloftsrom har trepanel i tak og på vegger, og tegulv. Kneloft benyttes som lagring på befaringsdagen.

- Kneloft bemerkes tørre og fine på befaringsdagen

Merknader:

- Ingen lufting observert på kneloftsrom, lufting antas å være ført over tak. Ved manglende lufting av lukkede rom vil det kunne oppstå kondensdannelser

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 ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget terrasse i 2.etasje mot nord, ukjent oppbygning med sinktekket gulv, rekkverk med malt trepanel. Terrasse i 1.etasje med tilkomst fra balkongdør i stue, konstruksjonen er oppført i betong med golvplater, rekkverk i malt trepanel. På nedsida er det markplattning, oppført i 2020, ifølge selger er det lagt drenerende masser under med leca som fundamentering for konstruksjonen.

Merknader:

-Fall på terrasse i 2.etasje er ca. 1,0 cm på 1,0 meter, anbefalt fall på slike konstruksjoner er 1:40. Det er noe oppsprukket overflate og delvis luftrom under, gulvet er modent for fornying. Rekkverk måles til ca. 1,0 meter

-Fall på terrasse i 1.etasje er ca. 3,0 cm på 1,7 meter. Golvplater viser tegn til slitasje, en god del grønske og mose. Rekkverk skal behandles før salg ifølge selger

-Eldre terrasse i 2.etasje og 1.etasje har behov for vedlikehold og fornyinger

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Eldre bad, fra trolig byggeår

Tapetserte vegger og slett himling. Badet har servant med speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Naturlig ventilering via oppdrift.

Merknader:

-Løsnet tapet flere steder på vegger og løsnet flis-plater bak kabinett

-Servant viser tegn til sprekke-dannelser

-Manglende luftutveksling, det bør etableres mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Overflater og utstyr viser tegn til alder og slitasje og er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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.

Belegg på gulv, sluk ved servanten. Støpt opphevet område der dusjkabinett er plassert.

Merknader:

-Stedvis løsnet tapet nederst mot gulv, belegget er heller ikke klemt fagmessig bak vegg-tapet

-Det måles godt med fall mot sluk god oppbrett mot vegger og dører, opphevet område i mur/betong med avløp direkte ned i gulv

-Slik gulvet fremstår i dag må det påregnes rehabilitert for å tåle dagens bruk, evt. lekkasje ved dusj vil kunne trenge inn i gulvkonstruksjonen da det er ingen belegget eller membran under dusjen

-TG3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Gulvet er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv og tapetserte vegger, eksakt alder på badet er ukjent men det antas å være over 20 år.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken, under sokkel) og kontrollert for fukt i bunnsvill, ingen forhøyede verdier registrert ved måling

Merknader:

- Belegg på gulv utført på fremsiden av veggen, belegg skal føres bak tapet slik at det unngås fuktinnslag mellom belegg og veggkonstruksjon
- Eldre sluk, ingen tegn til at belegg er tilstrekkelig klemt ned mot sluk, slukrist er innfelt i gulvet
- TG3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Badet er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk

7.2 Vaskekjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Vaskekjeller fra byggeår

Malt mur i tak og på vegger. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, eldre skyllekar og varmtvannsbereder. Det er utenpåliggende vannrør i tak og på vegger. Naturlig ventilering via vindu.

-Vaskerommet er ikke vurdert som et komplett våtrom da det ikke er etablert membran på gulv eller vegger, det er kun gjort vurdering av overflater, utstyr og gulv

Merknader:

- Om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale er ukjent
- Eldre riss/sprekke i yttervegg ved vindu
- Kun naturlig ventilering, mekanisk avtrekk bør etableres slik fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut ved tørking av klær. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Malt betonggulv med sluk, opphevet gulv der varmtvannsbereder står plassert

Merknader:

- Det måles godt med fall fra vegger og vanninstallasjoner mot sluk, ingen oppbrett med membran/tettesjikt ved dør da det kun er malt betonggulv (rommet er ikke et komplett våtrom)
- Eldre riss/sprekker i gulv som har blitt malt over i senere tid

Ingen 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Ingen membran etablert på gulv eller vegger, for et komplett våtrom må det etableres tettesjikt på vegger og gulv.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

Grått profilert kjøkken fra NOREMA, montert i 2022.

MDF panel på vegger og malt slett himling, laminat på gulvet. Kjøkkenet har over, underskap og kjøkkenøy, laminert benkeplate med nedfelt kum i kompositt og induksjonstopp. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og veggmontert ventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

- Kjøkkenet fremstår helt og pent, med normal slitasje som kommer av bruk og alder
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt avtrekk ved funksjonstest

Merknader:

- Laminatgulv er lagt under kjøkken, dette vil kunne gjøre at gulv ikke beveger seg tilstrekkelig og det kan oppstå luftrom/svai under gulvet

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Kjelleren ligger under terreng med tilkomst fra trapp ved kjøkken. Det er malt mur på vegger og tak, innredete rom har påforede vegger med trepanel. Naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger.

- Noe begrenset å kontrollere da enkelte rom er benyttet som lagring, det er kontrollert på tilgjengelige områder

Merknader:

- Mindre riss/sprekker i grunnmur på vaskerom og i bod (tidligere garasje)

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med hensyn til alder er det trolig ingen fuktsperre eller store mengder isolasjon mot grunn. Det er betonggulv og laminat på innredete rom, sluk på vaskerom.

Merknader:

- Ved manglende fuktsikring mot grunn, vil det kunne oppstå kapillær oppsug
- I bod der tidligere garasje var, måles det større høydeforskjeller mot yttervegg, trolig fall mot tidligere garasjeport/åpning
- Eldre riss/sprekker i gulv mot grunn anses ikke unormalt med hensyn til alder

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Påforede vegg på innredet rom, det ble gjennomført hulltaking nederst i yttervegg mot sør-øst.

Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

- Ved måling av overflate på yttervegg mot nord, ble det registrert graderende verdier fra bunn mot gulv til under vindu
- Rom under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig metode for oppbygning fra innside mot utside, samt at det er god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.1 og 1.3

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av kobber, soil og plast, nyere rør-i-rør på kjøkken i forbindelse med oppussing i 2022. Store deler av anlegget er synlig fra kjelleren, da det er utenpåliggende.

-Stoppekran lokalisert i kjeller i innredet rom, noe begrenset tilkomst for funksjonstest

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

Merknader:

-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra oSo, plassert på vaskerom i kjelleren. Berederen er tilkoblet fast strøm med bryter og plassert i rom med sluk.

Merknader:

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Over halvparten av forventet brukstid er forbigått

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger og vinduer, naturlig oppdrift på bad og mekanisk ventilator på kjøkken.

Merknader:

- På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte i yttervegg slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut
- Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
- Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

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 13.06.2007

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer står plassert i vegg i trappeoppgang. Anlegget i boligen er i hovedsak utenpåliggende med noe skjult på kjøkkenet.

-Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført med el-anlegget på boligens boligmappe. Arbeider er utført Østfold Elektro AS og Bravida Norge

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Tilbakemelding fra ELVIA:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.06.2007
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger, som antas å være datert fra byggeår. Dagens bruk samsvarer ikke med hva som ble byggemeldt, se under:

-I 1.etasje er entre er påbygd og utvidet i senere tid og er større enn vist på originale tegninger, vegg mellom kjøkken og stue er fjernet samt at kjøkkenet er flyttet, det er også åpnet mellom spise-stue og stue.

-I kjelleren er tidligere garasje tettet igjen og er en del av kjelleren med bodareal. Rom definert som hobbyrom er i dag innredet som soverom og rom definert som brensel er i dag tv-stue.

-Det er satt inn 2 stk nyere vinduer i kjelleren for rømming og lysforhold, brystning er for høy iht gjeldende krav, det måles en høyde fra gulv til underkant vindu på ca. 1,25 meter. Avstand fra gulv til vindu skal maks være 1,0 meter

-Innvendige trapper utformet uten tilstrekkelig med håndrekker på begge sider mellom etasjer

-Det er ikke montert snøfangere på tak for sikring av nedfall fra tak. Dagens forskrift til sikring er snøfangere på alle områder det kan oppholde seg mennesker

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, kun byggeanmeldelse fra 1961. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

-Selger opplyser om at det er igangsatt prosess med kommunen for bruksendring av innredete rom i kjelleren

-Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 24.04.1980

BRANN OG SIKKERHET:

-3 stk røykvarslere i kjeller

-2 stk røykvarslere i 1.etg og 1 stk håndholdt slukkeapparat

-4 stk røykvarslere i 2.etg

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste feiing og tilsyn av pipe/ildsteder er ukjent

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast klemt mot grunnmur, det mangler topplist. Topplis bør monteres slik at det unngås vanninnsig mellom plast og grunnmur som videre kan føre fuktpåkjenninger mot grunnmur og i rom under terreng -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon -Noe mindre riss/sprekker enkelte steder i grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må påregnes
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje vil manglende anbefalt helning kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon. Innredete rom som ligger under terreng kan være sårbare. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.1 og 9.1
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringstidspunktet. Det bemerkes at ytterkledningen ligger tett mot grunnmur -Utvendig omramming utført etter eldre prinsipper, med manglende oppbrett på beslag og minimalt med spalte mellom belistning og vannbrett. Løsningen vil kunne redusere bruks- og levetid samt kreve hyppigere vedlikehold -Kledningen ser ellers i ok stand ut, videre vedlikehold og evt utskiftninger må påregnes på eldre kledning som er fra byggeår i fremtiden
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Eldre vinduer viser tegn til alder og slitasje, det bemerkes tørkesprekker og avflasket maling på eldre vinduer -Utvendig omramming er utført som nevnt tidligere etter eldre prinsipper, manglende oppbrett på beslag og minimalt med spalte som vil redusere bruks- og levetiden -Lås til balkongdør i 2.etasje bør justeres da den er løs -Eldre vinduer har begrenset gjenværende bruks- og levetid, og det må forventes vedlikehold og utskiftninger i fremtiden
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Ingen lufting observert på kneloftsrom, lufting antas å være ført over tak. Ved manglende lufting av lukkede rom vil det kunne oppstå kondensdannelser
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Fall på terrasse i 2.etasje er ca. 1,0 cm på 1,0 meter, anbefalt fall på slike konstruksjoner er 1:40. Det er noe oppsprukket overflater og delvis luftrom under, gulvet er modent for fornying. Rekkverk måles til ca. 1,0 meter -Fall på terrasse i 1.etasje er ca. 3,0 cm på 1,7 meter. Gulyplater viser tegn til slitasje, en god del grønske og mose. Rekkverk skal behandles før salg ifølge selger -Eldre terrasse i 2.etasje og 1.etasje har behov for vedlikehold og fornyinger
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	-Løsnet tapet flere steder på vegger og løsnet flis-plater bak kabinett -Servant viser tegn til sprekkdannelser -Manglende luftutveksling, det bør etableres mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Overflater og utstyr viser tegn til alder og slitasje og er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
7.2.1	Vaskekjeller Overflate vegger og himling
	-Om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale er ukjent -Eldre riss/sprekk i yttervegg ved vindu -Kun naturlig ventilering, mekanisk avtrekk bør etableres slik fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut ved tørking av klær. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved måling av overflate på yttervegg mot nord, ble det registrert graderende verdier fra bunn mot gulv til under vindu -Rom under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig metode for oppbygning fra innside mot utside, samt at det er god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.1 og 1.3
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

10.2	Varmtvannsbereder
	-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Over halvparten av forventet brukstid er forbigått
10.5	Ventilasjon
	-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte i yttervegg slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut -Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Stedvis løsnet tapet nederst mot gulv, belegg er heller ikke klemt fagmessig bak veggtafet -Det måles godt med fall mot sluk god oppbrett mot vegger og dører, opphevet område i mur/betong med avløp direkte ned i gulv -Slik gulvet fremstår i dag må det påregnes rehabilitert for å tåle dagens bruk, evt. lekkasje ved dusj vil kunne trenge inn i gulvkonstruksjonen da det er ingen belegg eller membran under dusjen -TG3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Gulvet er er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg på gulv utført på fremsiden av veggen, belegg skal føres bak tapet slik at det unngås fuktinnslag mellom belegget og veggkonstruksjonen -Eldre sluk, ingen tegn til at belegget er tilstrekkelig klemt ned mot sluk, slukrist er innfelt i gulvet -TG3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Badet er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-