

Vertikaldelt tomannsbolig
Granbakken 11
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/10/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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:55, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Kristin Trydal Engh og Odd Andre Engh
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	753 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

29.09.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.13 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte kott/boder var fylt med personlige eiendeler og vanskeliggjør en inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.**

NB! Dersom det skulle oppstå skader eller påvises store avvik i etterkant av befaring før salg må takstmann kontaktes for en evt. ny vurdering.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Delvis skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Støttemurer i naturstein og granitt. Asfaltert gårdsplass. Betongheller ved inngangspartiet. Rolig og etablert villastrøk med spredt bebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig oppført med grunnmur av betong med pålimte blokker av porebetong. Etasjeskillere hovedsaklig i tre. (Betong i entre/gang/tv-stue). Veggkonstruksjoner i tre over grunnmur med stående utvendig kledning. Saltak teknet med ru stålpanner. (ala Decra) Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp og overflater fremstår med liten grad av slitasje. Enkelte elementer/bygningsdeler har behov for oppgradering/modernisering.

Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning for kjelleretasjer.

Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes.

Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da dette er lukkede konstruksjoner.

*Man skal være klar over at evt. dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha store avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Panleovner

Luft-luft varmepumpe

Lukket ildsted og åpen peis i i 1.etg, samt peis i kjeller.

Varmekabler/folie e.l. i entrè, stue, kjøkken, tv-stue, kjellerstue, wc og badrom

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Samsvarserklæringer elektro. Rapport EL-tilsyn. Rapport feiervesenet. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen, utfyllt spørreskjema fra BMTF. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, malte/ubeh. murvegger, trepanel, fliser på bad, malt glassfiberstrie

HIMLING: Malte slette flater, trepanel, betong

GULV: Laminat, betong/støp, tregulv, fliser på baderom + kjellerstue og gang.

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal/liten bruksslitasje på overflatene ihht alder. De fleste overflater er pusset opp, med unntak på enkelte rom.

-Stedvis knirk/friskjonslyd i gulvet.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser opptil 10 mm i 1.etg. og 2.etg. (merkbar skjevhet ved overgang mellom etasjeskille i betong og tre inn mot kjøkken. Målt 8 mm på 40 cm. *Stikkmålinger av gulvet er gjort med laser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger i dens eie:

-Tilbygget i 1982 og 1993

-Ytterdør 2012

-Ildsted i tv-stue 1993

-Pusset opp bad i u.etg 2012, bad og wc i 2.etg. 2017

-Kjøkken 2011

-Terrasser 2001

-Takomlegg 2021/2022

-Vinduer med varierende årstall byggeår/1987//2021/2023. Hovedsaklig vinduer fra midten av -80 tallet.

-Utvendig kledningsbord fra byggeår/1982/1993

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
Kjeller	91	3			40	51
1.etg	85			58	85	
2.etg	71				69	2
SUM BYGNING	247	3		58	194	53
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig bod		4				
SUM BYGNING		4				
SUM BRA	4					

BRA-i:

U.etg:

3 boder, vaskerom/bad og kjellerstue. Integrert garasje. (badstue brukes som bod og mangler vesentlige deler som badstueovn.)

1.etg:

Entrè, kjøkken med spise plass, stue og tv-stue

2.etg.:

3 soverom, omklæringsrom, kontor, wc, bad og kott

(Romdefinisjoner er satt utifra dagens bruk og kan avvike fra godkjente tegninger.)

BRA-e:

Bod under trapp mot hagen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

Garasje med innvendig gulvareal på ca. 31 m²

GARASJE / UTHUS:

2 garasjeplasser integrert til boligen. Støpet betongsåle og vegger i betong/mur. (Garasjen er forlenget med 1 skift LECA blokker i front.) Leddport med elektrisk portåpner. Direkte adkomst til boligen. Synlig riss/sprekk i mur. Saltutslag i murvegg grunnet kapillærsug av fukt. (eier opplyser at dette børstes vekk og overmales ca. hvert 4.år)

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

03/10/2025

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur oppført i betong. (Det ser ut til at grunnmur har pussede blokker av porebetong på innsiden av grunnmuren.) Grunnmur er devis utlektet på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er ikke påvist grunnmursplast rundt grunnmuren. Den er trolig utført med en eldre form for fuktsikring, en slags asfatemulsjon som tettesjikt mot terreng.

-Det er påvist riss i mur på NORDVEST side. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss bør tettes for å hindre frostspreng etc.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale (treverk) mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

TG 2:

Forventet alder på fuktsikring/drenering har passert. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av dette, men kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være kort gjenværende brukstid. Vegger under terreng må holdes under oppsyn og man bør følge med på luktforandringer, saltutslag, fuktskjolder etc. Etablering av ny drenering/fuktsikring er ikke ansett som strakstiltak da det ikke kan påvises nevneverdige fuktproblemer i kjelleretg. Man skal likevel være klar over risikoen og farene det medfører at det ikke er påvist nyere fuktsikring/drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Trolig et rom/hulrom under entrè uten tilgang.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17) Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk

fra konstruksjon. (NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

Merknader: Boligen ligger i skrånende terreng mot NORDVEST.

-Terreng på SØRØST side heller stedvis mot boligen og skaper unødig fuktbelastning mot mur. Stedvis hellning av terreng mot mur på NORDVEST side også. Tiltak bør vurderes.

-Det er viktig at takvann fortsatt ledes vekk fra konstruksjonen.

TG 2:

Fall inn mot grunnmur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og tilsier TG 3. Det er dog ikke ansett som behov for umiddelbare tiltak da boligen ikke har påviste symptomer på fukt i konstruksjonen, det er derfor tatt en skjønnsmessig vurdering. Terrenget bør endres den dagen man fornyer drenering/fuktsikringen.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Kledningen har varierende alder og slitasjegrad fra byggeår og frem til 1982.

Merknader: -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.

-Klaring mellom kledningsbord og beslag/vannbord er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med

dertil oppsprekking og slitasje/skader

-Datidens byggeskikk med tømmermannskledning spikret rett på konstruksjonen. Det er noe lufting bak overligger, men dette avviker ihht dagens byggstandard. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen synlige tegn til skader på bakgrunn av manglende lufting bak trekledning. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.

-Det er påvist værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold må påberegnes på ytterkledninger av tre.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av manglende lufting.

Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. Hovedsakelig fra midten av -80 tallet. (2 vinduer i stuen byttet til sikkerhetsglass 2021, samt vinduer mot SØR med glass fra 2024)

Ytterdør fra 2012

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Terrassedør/fransk balkong med avflassing på overflater og rekkverk er oppsprukket og har avvik ihht dagens byggeforskrifter hva gjelder høyde og lysåpning mellom spiler. (Eier vil sette opp plexiplate som sikkerhetstiltak vedr. stor lysåpning mellom spiler.)

-Det er påvist sprekk i glass i vindu i garasjen.

-Punktert glass på soverom mot SØRØST.

-Det er liten klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til skader/svekkelser pga dette, men det øker faren for fuktopptak med dertil oppsprekking.

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)

Sprekk i glassrute i garasjen

4. Tak

©mstr.no

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med ru stålpanner. Skorstein over tak.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan.

-Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

-Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TGIU er valgt da bygningsdelen ikke er mulig å vurdere. Lukket konstruksjon.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Undertak av trepanel. Yttertekking av fastskrudde stålpanner. (ala Decra) Takomlegging og vindskier med ny takpapp under ru stålplater, pipebeslag, renner, nedløp og beslag ble utført i 2021/2022.

*Det mangler snøfangere på takflaten.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. (TG 2) Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.

Merknader: Inspeksjon av undertak, tetting og lekter er ikke mulig grunnet manglende tilgang til kaldtloft, samt fastskrudde stålplater på tak.

*Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen tilgang til loft. Eier opplyser om at kaldtloft ble etterisolert og lukket.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse/veranda rundt boligen på SØR/VEST side. Terrasse i trekonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Veranda med tilfarer over membran.

Merknader: -Det er påvist svanke/nedbøyning av konstruksjonen på terrassen. Fungere greit selv med dette avviket, men må rettes opp dersom man ønsker et plant terrassedekke.

-Membran under terrassebord kan ikke sjekkes i sin helhet, men det er påvist funksjonssvikt da det er synlig fukt i himling over boden. (Ingen synlig fukt i garasjehimlingen) Dette har vært slik i mange år ref. eier. For en fullstendig sjekk av tettesjiktet må terrassebordene demonteres. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

TG 2:

Settes grunnet stedvis symptom på manglende funksjon av membran under terrassebord over bod.

Generell oppsprekking og værslitasje på terrassebord. Noe algevekst på NORD side.

Rekkverkshøyde er målt til 76cm. Dette er avvik ihht dagens krav på 100 cm.

Nedbøyning i understøttelse til terrasse.

TG 3:

Manglende rekkverk til utvendig trapp fra veranda ned til terrasse, samt for stor åpning/manglende rekkverk ved siden av trappen.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom fra 2012. Flislagte vegger og malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask. Innmurt speil på vegg. Benkeplate med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under benk. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Dusjhjørne med svingbar glassdør. Vegghengt WC.

Merknader: -Overflater og innredninger med generelt normal/liten slitasjegrad ihht alder.

*Det er påvist mindre riss i enkelte flisfuger. Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning. Flisfuger kan fornyes, men bør kun gjøres av fagperson da det kan være underliggende membran under fliser.

NB! Det er påvist dampsperre bak rupanel ved innebygget vannfordelerskap. Det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført bak rupanel i hele veggens lengde bak våtsoner. I så tilfelle så er dette en feil utførelse, da det vil bli 2 tettesjikt i vegggen med økt risiko for fukt/råteskader. Eneste måte å avdekke dette er å demontere fliser. Noe som ikke gjøres ved en slik befaring.

TG 2:

Riss i fuger og svertesopp i elastisk fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjsone. 16 mm høydeforskjell til sluk i hovedgulvet. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluk.

-Det er påvist svertesopp i elastiske fugemasser i overgang vegg/gulv.

-"Bom" eller hulromslyd under flis ved dør. Flisen mangler heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne.

TG 2:

Det registreres flis med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget.)

Svertesopp i fuger. (Bør utbedres av fagperson, da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran)

Svanke i gulv ved slukrist i gulv forårsaker vannansamling på gulv som enten må tørkes opp eller fordampe av gulvvarmen. (Ved bruk av naturstein i dusjsonen vil man ofte få et noe ujevnt gulv med fare for slike svanker.)

Avvik på fall ihht TEK 10, men fuger likevel greit med dagens bruk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Sluk i plast.

Merknader: -Det er ikke mulig å bore hull mot våtsone i dusjen grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Overflatesøk indikerte ingen unormale verdier, men dette er en unøyaktig måling hvor måleverktøyet kan gi utslag på strømlerende materialer som varmekabler, armeringsjern etc.

-Det er ikke mulig å påvise membran i linjesluket i dusjen. Sluk i hovedgulvet har tydelig membran/manjett under klemring. Man kan av den grunn anta at det er benyttet smøremembran på hele gulvflaten. (Fakturabeskrivelse tilsier smøremembran. PCI Lastogum på wedi våtromsplater.)

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er mer enn halvvvert (13 år). Erfaringsmessig så kan den likevel ha flere år igjen med god funksjon.

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra 2017, malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil med lys. Veggskap. Dusjnise med fast glassvegg. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.

(Vindu/listverk kan vurderes beskyttet da det er noe fare for dirket vannpåkjenning. Vær varsom ved bruk evt monter forheng)

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 30 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. 12 mm nedsenk i dusjsone. Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Oppkant ved dørterskel på 20 mm. Ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere listverk ved dør. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring. Fall på gulv er målt på tilfeldige steder med laser. (TEK 17 krever membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpning dersom fall på hovedgulvet er mindre enn 1:100.)

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Ingen tegn til lekkasjer eller svekkelser. Synlig banemembran under klemring i sluket.

Merknader: -Hullboring/fuktsøk i vegg mot våtsone avdekket ingen avvik.

Faktura for membranarbeider er fremlagt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020/2021

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.

Kjøkken fra 2011 med spise plass. Slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med vask og nedfelt platetopp. Flislagt over benk. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Merknader: Overflater med normal/liten grad av slitasje.

-Noe friksjonslyd/knirk i gulvet ansett som avvik ihht NS 3600:2018, TG 2.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

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

Varierende overflater med normal bruksslitasje. Enkelte rom er pusset opp i nyere tid. Det er lav høyde i kjellerstuen, målt på tilfeldig valgt plass til 216 cm

Merknader: Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i vegg på hobbyrom mot SØRØST. Dette er ikke en anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperres" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader. Det kan være avvik i denne veggen som ikke ble avdekket på befaringsdagen. For full forvisning om tilstand må vegger demonteres/rives. Dette gjøres ikke ved en slik befaring.

TG 2:

-Det er påvist en riss/sprekk i murvegg ved gulvet på boden. Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Hovedsaklig flislagte gulv. Betong på bod og hobbyrom.

Merknader: -Det er påvist hulrom (bom) under enkelte fliser ved kontroll på tilfeldig valgte steder. Flisen har manglende heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne.

TG 2:

"Bom" under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Naturlig avtrekk/tilluft via et par ventiler i vegg, samt spalteventil i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader: -Vinduer/ventiler må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret, for luftsirkulasjon i boligen.

-Hullboring/fuktsøk i utlektet vegg på NODVEST OG SØRVEST side. Det ble ikke avdekket forhøyede verdier med fare for fukt og råtedannelse. (13,9% kjellerstue og 12% i hobbyrom) Ingen saltutslag eller tegn til fukt i murvegg på boden.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Selv om det ikke er funnet tegn til forhøyede fuktverdier, bør man holde alle vegger under terrengnivå med oppsyn da det er ansett som en risikokonstruksjon, og sett i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran testet OK. (innebygget på bad/vaskerom i kjeller)

-Vannfordelerskap på wc 2.etg samt innebygget på bad/vaskerom i kjeller.

For utvidet informasjon/kontroll bør man kontakte ansvarlig utførende VVS foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

*Innebygde sisterner er forbundet med en viss risiko. Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt. lekkasje.

TG 2:

Manglende dokumentasjon. Ingen spalte på innebygget sisterner. (Det er fremlagt faktura fra ansvarlig VVS foretak)

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

VV- bereder innebygget på bad/vaskerom i kjeller. (Ved behov for utskiftning så må fuger skjæres løs, flislagt vegg er klargjort for demontering ifølge eier.) Det er 2 stk ventiler som lufter ut overskuddsvarme fra bereder.

Merknader: Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Vanskelig tilgjengelig

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Eier opplyser om at nedgravd tank skal saneres/fjernes før salg/overtakelse. Det er dialog med ansvarlig utførende på dette punktet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer.

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. (balansert ventilasjonsanlegg)

-Det anbefales å ettermontere ventil i yttervegger der hvor man har ildsted. Da disse krever en del frisklufttilførsel for god funksjon.

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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 07.05.2014

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom i 2.etg og nedgang til kjeller.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for el-arbeid som eier har fått utført er fremvist.

-Mindre avvik etter el-tilsyn er rettet.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll

av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det foreligger flere tegningsett på doc.torg.no. Originale tegninger fra byggeår stemmer ikke med dagens plan/fasader. Tegning stemplet år 1980 samsvarer delvis med dagens plan, sammen med tegninger av omsøkte terrasser og utvendige boder i 2001 og 1998. Det er mindre avvik på plassering av vegger. Soverom mot SØR er splittet ihht tegninger. Bad og vaskerom i kjeller er slått sammen til 1 rom.

-Trappen til 2.etg mangler håndløper på 1 side. Trapp ned til kjeller mangler håndløper på begge sider, samt at det er for stor avstand mellom horisontale spiler (Målt 20 cm, krav max 10cm). Dette er et avvik ihht dagens forskrifter.

-Ferdigattest bolig datert 16.09.1969.

Det er viktig sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet alder på fuktsikring/drenering har passert. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av dette, men kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være kort gjenværende brukstid. Vegger under terreng må holdes under oppsyn og man bør følge med på luktforandringer, saltutslag, fukstskjolder etc. Etablering av ny drenering/fuktsikring er ikke ansett som strakstiltak da det ikke kan påvises nevneverdige fuktproblemer i kjelleretg. Man skal likevel være klar over risikoen og farene det medfører at det ikke er påvist nyere fuktsikring/drenering.
1.3	Terrengforhold
	Fall inn mot grunnmur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og tilsier TG 3. Det er dog ikke ansett som behov for umiddelbare tiltak da boligen ikke har påviste symptomer på fukt i konstruksjonen, det er derfor tatt en skjønnsmessig vurdering. Terrenget bør endres den dagen man fornyer drenering/fuktsikringen.
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av manglende lufting. Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste) Sprekk i glassrute i garasjen
7.1.1	Bad/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Riss i fuger og svertesopp i elastisk fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
7.1.2	Bad/vaskerom kjeller Overflate gulv
	Det registreres flis med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget.) Svertesopp i fuger. (Bør utbedres av fagperson, da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran) Svanke i gulv ved slukrist i gulv forårsaker vannansamling på gulv som enten må tørkes opp eller fordampe av gulvvarmen. (Ved bruk av naturstein i dusjonen vil man ofte få et noe ujevnt gulv med fare for slike svanker.) Avvik på fall ihht TEK 10, men fuger likevel greit med dagens bruk.
7.1.3	Bad/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er mer enn halvvert (13 år). Erfaringsmessig så kan den likevel ha flere år igjen med god funksjon.
9.1.1	Innredet kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det er påvist en riss/sprekk i murvegg ved gulvet på boden. Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer
9.1.2	Innredet kjeller Gulvets overflate
	"Bom" under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Ingen spalte på innebygget sistene. (Det er fremlagt faktura fra ansvarlig VVS foretak)
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.) Vanskelig tilgjengelig
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglende rekkverk til utvendig trapp fra veranda ned til terrasse, samt for stor åpning/manglende rekkverk ved siden av trappen. *Kostnadsvurdering kun ment som lokal utbedring av rekkverk ved trapp og etablering av rekkverk til trapp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000