

Enebolig
Dalveien 66
1391 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/09/2025

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:70, Bnr: 160
Hjemmelshaver:	Lars Erlend Ingvoldstad og Kristin-Mari Maudal
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	787 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

24.09.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.10 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Forutsetninger:

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.) Fall på gulv er foretatt på tilfeldig valgte steder.

**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, etasjeskiller og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen, prydbusker og frukttrær. Asfaltert gårdsplass og flislagte utearealer. Flott utsyn mot Oslofjorden.

OM BYGGEMETODEN:

Arkitekttegnet enebolig oppført med støpt plate på mark. Murte yttervegger i 1.etg. Knevegger/arker utført i tre med pussede fasadeplater. Saltak med halvvalm tekket med glasert teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Enkelte overflater er malt opp gjennom årenes løp. Enkelte elementer har behov for oppgradering/utbedring. 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.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted/peis i 1.etg

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler e.l. på badetrom og vaskerom.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringsdagen. Tegninger/dokumenter mottatt av megler.. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte murvegger, malte slette plater (gips) , fliser på bad, kontrastvegg på loft med laminatbord

HIMLING: Malte slette flater (gips)

GULV: Parkett, fliser på bad + entrè/hall+ vaskerom

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/ møblement 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 godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Stedvis knirk i gulvet.

-Det registreres noe avvik i horisontalplan (totalavvik) opptil 18 mm på soverom loft mot ØST, øvrige rom med mindre avvik. Målinger er foretatt på tilfeldig steder som var tilgjengelig.

-Det registreres stedvis riss i vegger overgang vegg/tak, samt ved typiske "bærende punkter". Man må påregne noe tørkesvinn og bevegelser i trekonstruksjoner (loftetg.). Det er viktig å observere om riss/sprekker forandrer seg over tid.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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 m²	S-Rom m²
1.etg	113			65	113	
Loft	128				128	
Garasje		39				
SUM BYGNING	241	39		65	141	
SUM BRA	280					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Drivhus/glasshus		9				
SUM BYGNING		9				
SUM BRA	9					

BRA-i:

1.etg:

Entrè/hall, kjøkken, stue, spiseplass, garderobe, soverom, bad og vaskerom/teknisk. Integrert garasje til boligen.

Loft:

Loftstue, 4 soverom, 2 bad, walk-in-closet

Romdefinisjoner er definert ihht dagens bruk. Dette kan avvike fra originale tegninger. (Se "Tilleggsopplysninger" i denne rapporten)

BRA-e:

Garasje

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.

Redskapsbod er ikke målbar ihht målreregler (høyde) . Gulvareal på ca. 9 m²

Takhøyde er målt på tilfeldig valgte steder Stue 1.etg 245 cm , Loftstue 262 cm

GARASJE / UTHUS:

Garasje integrert i boligen. Oppført med støpt dekke av betong og murte vegger. Takkonstruksjon i tre tekket med glasert takstein. (tegl)

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

26/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Boligen er med støpt såle mot grunn på antatt komprimerte drenerende masser. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.
(Ingen grunnmur)

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Støpt betongsåle ligger delvis under bakkeplan.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det er målt fall vekk fra såle på tilfeldig valgte plasser. Hovedsaklig flatt terreng

Merknader: Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er 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.

Yttervegger er utført i murkonstruksjon.

Merknader: -Fasadeplater og puss på SØR side over takoverbygg har deformasjon/bom i puss. Ingen avvik på innside vegg. Årsak ikke mulig å bedømme. Avvik kan forkomme ved evt. åpning av konstruksjonen.

-Det er kun påvist mindre riss i puss noen få steder på bygget. 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 og sprekker bør tettes for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng".

TG 2:

Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Deformasjon i fasadeplate på SØR side. Uklar årsak. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører i plastmateriale. Ytterdør i heltre.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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 på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av

isolasjonsevnen.

*Vinduer er inadslående og man bør være oppmerksom ved lufting/åpning på regnværsdager.

Plastvinduer har en estimert levetid på minst 50 år. (<https://www.nordiskavinduer.no>)

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takonstruksjon i tre. Kun besiktiget fra bakkeplan.

Merknader: -Takkonstruksjonen er lukket og det er av den grunn manglende inspeksjonsgrunnlag. Det er påvist utvendige ventiler som bør tilsi at takkonstruksjonen har lufting.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

TGIU grunnet manglende inspeksjons grunnlag

TG iu 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 er ikke mulig å bedømme. Yttertekking av glasert teglstein. Det er påvist snøfangere rundt boligen.

Merknader: Ingen synlige svekkelser/avvik er påvist fra bakkeplan.

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

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

TGIU grunnet manglende/minimalt inspeksjonsgrunnlag.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet og er del av boligen øverste etasje.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser. (Se også 4.1/4.2).

*Det er noe sverting på overflate i himling på bad (master) Synlig svarte skruehoder. Dette kan skyldes en termisk soting hvor partikler kan feste seg på kalde overflater. Avvik på isolasjon e.l. er ikke mulig å bedømme grunnet en lukket konstruksjon.

**Vær obs på at dette er en "eldre" bolig hvor tettesjikt og rørgjennomføring kan ha avvik ihht dagens standard.

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

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

Flislagt terrasseareal med takoverbygg mot SØR.

Merknader: -Det er påvist sprekke i enkelte fliser samt hulromslyd ("bom") Bom under flis betyr at flisen mangler heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne.

TG 2:

Sprekk i flis og "bom" under fliss er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****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.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling med downlights. Veggmontert vask, speil på vegg. Dusjnisje med glassbyggerstein. Vegghengt WC.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist mindre riss i 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.

TG 2:

Riss i fuger 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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er målt høydeforskjell med laser på 8 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall i nedslagsfelt i dusjen er kun 3 mm. Man vil her kunne oppleve vannansamling etter bruk. Oppkant ved dørterskel på ca. 50 mm vil forhindre at vann vil nå tilstøtende rom. (Det er ikke mulig å påvise membran/tettesjikt bak flisoppkant) Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

TG 2:

Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent bruk av membran/tettesjikt på vegger og gulv. 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.

Merknader: -Det er antydning/synlig smøremembran i sluk, men det kan ikke verifiseres 100% om den ligger under klemringen. Dersom membran på gulv er feil utført vil fukt kunne trenge inn i betonggulvet/renne ned i grunnen.
 -Hullboring er ikke utført mot våtsone i dusjen grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Fuktmåling mot vegg er foretatt med Protimeter MMS 3. (NB! Våtrom i 2.etg er bygget opp med dampsperre bak gipsplater. Dette er en svært uheldig løsning da fukt vil kunne bli stengt inne mellom 2 tette sjikt og øke risikoen for fukt/råteskader dersom membranen får en liten svekkelse. Det er pdd ingen synlige tegn på skader/svekkelser.
 *Dersom dette badet er bygget opp på samme måte er det anbefalt å ettermontere et lukket dusjkabinett.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
 Usikkerhet rundt oppbygging av våtrommet i våtsone.

7.2 Bad loftetg.

TG 2 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. 2 stk vasker på søyle. Vegghengt WC. Frittstående hjørnekar. Lukket dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: .Det er påvist sprekke i veggflis og løs fuge over armatur til badekar. Mindre avskaling av flis under WC. Forøvrig normal bruksslitasje.
 Dør og listverk i tremateriale er plassert i våtsone, men er beskyttet for direkte fuktpåkjenning av lukket kabinett.

TG 2:

Sprekk i flis med løs fuge er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Bør evt. utbedres av fagperson da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran.)

TG 2 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.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Gulvet er tilnærmet flatt og har således et avvik ihht TEK 97. Oppkant ved dørterskel på ca. 50 mm vil forhindre at vann vil nå tilstøtende rom. (Det er ikke mulig å påvise membran/tettesjikt bak flisoppkant) Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk av lukket kabinett.

TG 2:

Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er antydning/synlig smøremembran i sluk, men det kan ikke verifiseres 100% om den ligger under klemringen. Dersom membran på gulv er feil utført vil fukt kunne trenge inn i konstruksjonen.

-Hullboring og fuktsøk er utført mot våtsone i dusjen.

NB! Våtrom er bygget opp med dampspærre bak gipsplater. Dette er en svært uheldig løsning da fukt vil kunne bli stengt inne mellom 2 tette sjikt og øke risikoen for fukt/råteskader dersom membranen får en svekkelse. Det er pdd ingen synlige tegn på skader/svekkelser. Man bør fortsette bruken av lukket dusjkabinett for å minimere risiko for skader.

-Sluk er vanskelig tilgjengelig under kabinett.

Forventet levetid for membran er 20 år ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Feil oppbygging av våtrom. (risikokonstruksjon)

7.3 Bad (master bedroom)

TG 2 7.3.1 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.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling med downlights. Innredning med 2 vasker. Veggskap og speil. Vegghengt WC. Frittstående badekar. Lukket dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

-Det er påvist riss/sprekker i himlingsplater. Samt soting på overflate. (synlige svarte skruer) Slik "soting" kan forekomme ved temperaturforskjeller hvor små partikler kan feste seg på overflaten. (Kan utløses noe mangelfull isolering over himling/konstruksjonsmaterile.) Årsak er ikke mulig å avdekke uten å demontere himlingsplater. Det blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

Dør og listverk i tremateriale er plassert i våtsone, men er beskyttet for direkte fuktpåkjenning av lukket kabinett.

TG 2:

Riss/sprekk i himlingsplater. Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, bevegelse i konstruksjonen etc.. Bør utbedres og holdes under oppsyn for evt. forandringer.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Gulvet er tilnærmet flatt og har således et avvik ihht TEK 97. Oppkant ved dørterskel på ca. 50 mm vil forhindre at vann vil nå tilstøtende rom. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk av lukket kabinett.

-Det er ikke mulig å påvise tettesjikt bak flislagt oppkant ved dør.

TG 2:

Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er antydning/synlig smøremembran i sluk, men det kan ikke verifiseres 100% om den ligger under klemringen. Dersom membran på gulv er feil utført vil fukt kunne trenge inn i konstruksjonen.

-Hullboring og fuktsøk er utført mot våtsone i dusjen.

NB! Våtrom er bygget opp med dampsperre bak gipsplater. Dette er en svært uheldig løsning da fukt vil kunne bli stengt inne mellom 2 tette sjikt og øke risikoen for fukt/råteskader dersom membranen får en svekkelse. Det er pdd ingen synlige tegn på skader/svekkelser. Man bør fortsette bruken av lukket dusjkabinett for å minimere risiko for skader.

-Sluk er vanskelig tilgjengelig under kabinett.

Forventet levetid for membran er 20 år ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Feil oppbygging av våtrom. (risikokonstruksjon)

7.4 Vaskerom

TG 3 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom utført med malte vegger av gips og mur. Flislagt på vegg over benkeinnredning. Utslagsvask og ett-greps armatur. Plass for vaskemaskin/ tørketrommel under benk.

(Vaskerom er ansett som våtrom. Vegger er trolig ikke utført med vannbestandige materialer. Rommet fungerer likevel greit, da det er liten/ingen påkjenning av direkte vann på vegger.)

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje.

TG 3:

Ingen ventiler av våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Vifte/ventil bør etableres.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er målt høydeforskjell med laser på 7 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Dette er avvik ihht TEK 97. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk da det er svært begrenset med bruksvann på gulvet. Ved en evt. lekkasje vil vann i ytterste konsekvens nå tilstøtende rom da det ikke er oppkant ved dør. Lekkajser skjer heldigvis unntaksvis. Fall på gulv er målt på tilfeldige steder.

TG 2:

Avvik på fall ihht TEK 97. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
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.

Merknader:

-Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Vegger er ikke utsatt for direkte vannpåkjenning.
-Membran/tettesjikt i sluk kan ikke verifiseres 100% under klemring.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Membran kan ikke garanteres er riktig utført ved sluk/klemring

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår
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.

Profilerte fronter. Benkeplate i heltre og stedvis stein med nedfelt platetopp. Nedsenket vask med ett-greps armatur. Fliser over benk. Ventilator er veggmontert med direkte avkast. Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, micro, og kjøleskap.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Ventilator har dårlig effekt på trinn 1. Rens av filter og rør kan forsøkes.

**Benkeplater i tre har behov for jevnlig vedlikehold.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

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.

Det er kun utført en forenklet vurdering. Vannrør i plast (Rør-i-rør). Stoppekran på teknisk/vaskerom rom er testet OK.

Merknader: Ingen synlige lekkasjer eller svekkelser er påvist. For utvidet kontroll bør man kontakte et VVS foretak, da undertegnede ikke innehar 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 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-Bereder fra Oso RS 300, 287 liter plassert på teknisk/vaskerom. Direktekoblet i veggbo

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.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ingen ventiler i vegger eller vinduer. Utlufting må skje ved bruk av åpningsbare vinduer. Det er elektriske avtrekksvifter på baderommene. Flate terksler mellom rom sørger for en viss luftgjennomstrømning. 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: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. (Balansert ventilasjon)
-Tilluftsventil i 1.etg ble ikke påvist. Det bør etableres en tilluftsventil i rom med ildsted. Dette for å sikre god funksjon av ildstedet.

TEK 97:

"Bolig skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklimate for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk.

Veiledningen til Tek 97:

For å sikre tilfredsstillende kvalitet på inneluften bør rommene ha ventilasjon som sikrer 0,5 luftvekslinger pr. time selv når rommene eller boligen ikke er i bruk."

TG 2:

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

Manglende tilluftsventil i rom med ildsted. Avvik ihht forskrift.

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 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, branntilløp 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 plassert i teknisk./vaskerom.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet,

-Downlights med dertil tetting mot kalde soner er ikke demontert for sjekk.

-Halogenspotter på kjøkken er montert nærmere brennbart material enn 0,5 meter. Ansett som brannfare.

*Halogenpærer er utdatert om man bør påregne at spotter etterhvert må skiftes i sin helhet.

-Samsvarserklæring for mindre el-arbeider i garasje kan fremskaffes av eier på forespørsel. Dette er ikke fremlagt på befaringsdagen. Mindre arbeider er utført av Elektrokontakten ref. eier.

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

av autorisert foretak. El-kontroll er anbefalt dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er enkelte avvik fra originale tegninger ihht dagens plan. Sluse inn til garasje er pdd en garderobe. "Soverrom" over garasjen er inntegnet/søkt som disponibelt bodareal. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel så utløser dette er bruksendring til kommunen. Takoverbygg og oppføring av drivhus er meldt til kommunen ref. eier.

-Ferdigattest datert 23.09.2011.

-Støttemur i hage mot nabo er høyere enn 0,5 meter og mangler tilstrekkelig sikring. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Det er viktig å sette seg godt i vedlegg ttil salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvidet kontroll av tak under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Fasadepuss/plater på SØR side over takoverbygget bør utbedres/sjekkes.

*Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Riss/sprekke i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Deformasjon i fasadeplate på SØR side. Uklar årsak. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Sprekk i flis og "bom" under fliss er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Usikkerhet rundt oppbygging av våtrommet i våtsone.
7.2.1	Bad loftetg. Overflate vegger og himling
	Sprekk i flis med løs fuge er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Bør evt. utbedres av fagperson da det kan være fare for å skade bakenforliggende membran.)
7.2.2	Bad loftetg. Overflate gulv
	Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)
7.2.3	Bad loftetg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Feil oppbygging av våtrom. (risikokonstruksjon)
7.3.1	Bad (master bedroom) Overflate vegger og himling
	Riss/sprekke i himlingsplater. Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, bevegelse i konstruksjonen etc. Bør utbedres og holdes under oppsyn for evt. forandringer.
7.3.2	Bad (master bedroom) Overflate gulv
	Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)
7.3.3	Bad (master bedroom) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Feil oppbygging av våtrom. (risikokonstruksjon)
7.4.2	Vaskerom Overflate gulv
	Avvik på fall ihht TEK 97. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm
7.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Membran kan ikke garanteres er riktig utført ved sluk/klemring
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.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft via åpningsbare vinduer vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. Manglende tilluftsventil i rom med ildsted. Avvik ihht forskrift.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.4.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Ingen ventilering av våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Vifte/ventil bør etableres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000