

Kjedet enebolig
Østre Jansrud 20
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 02/06/2025

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:9, Bnr: 373
Hjemmelshaver:	Marica Helene Richardsen og Ingar Ervik
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	751 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1985

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

26.05.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.14 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte kneloft var fylt opp med personlige eiendeler og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen tilgang til kaldtloft over hanebjelke. 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.)

**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:

Opparbeidet tomt med gressplen, prydbusker og treplattinger. Gruset gårdsplass med hellelagt gangsti til boligen. Kort vei til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, lekeplasser. Umiddelbar nærhet til marka med flotte rekreasjonsmuligheter samt flere badevann. Gangavstand til Asker golfbane.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt 2-mannsbolig/kjedet bolig, oppført med grunnmur i isolert betongmur. (Multimur.) Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår med normal slitasje ihht alder. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. 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. 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.

*Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforsikling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet.

Informasjon om multimur hentet fra nettet:

"Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongyte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen."

Man skal være klar over at dampsperrer, tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., har store avvik ihht dagens strenge krav til tetting av bygg. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted i u.etg og 1.etg

Varmekabler på baderommene + entrè + sov u.etg. + gang foran boder.

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fremvist samsvarserklæring. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen, samt utfylt spørreskjema fra BMTF. Tegninger/dokumenter fra megler er gjennomgått

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

Innvendige varierende overflater:

VEGGER: Malte slette flater, malt tapet/strietapet, trepanel. Fliser på bad på loftet

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett, fliser på baderom, korkflis, malt betonggulv, tregulv, belegg på vaskerom +wc+ entrè

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

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 vil det som regel være 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 da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder, og er pusset opp gjennom årenes løp.

-Det registreres noe knirk i gulv på enkelte steder i boligen.

-Riss i enkelte vegger. (kan indikere at det har vært en bevegelse i konstruksjonen)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om følgende endringer/oppgraderinger som er utført i dens eie:

-Nytt kjøkken 2020

(Maling av overflater er ikke ansett som en vesentlig endring, men inngår i normalt vedlikehold)

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
Kjeller	77				60	17
1.etg	82	12		39	82	
Loft	50				50	
SUM BYGNING	209	12		39	192	17
SUM BRA	221					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		36				
SUM BYGNING		36				
SUM BRA	36					

BRA-i:

Kjeller:

Kjellerstue, bad m/badstue, 1 soverom, 3 stk boder

1.etg:

Entrè,wc, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom

Loft:

3 soverom, bad, loftstue

BRA-e:

Boder mellom enheter på 2,5 m2 + 9,5 m2

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.

TBA: Veranda/terrasse 19 m² + terrasse i hage 20 m² = 39m².

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje med støpt plate på mark. Ringmur i Leca med reisverk i tre og liggende kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plast. Manuelle vippeporter. Ikke videre tilstandsvurdert, men det er synlige skader/sprekker i betonggulvet med synlig armeringsjern.

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

02/06/2025

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur i betong (multimur) Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% 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.

-Grunnmursplast mangler stedvis topplist. Denne bør etableres for hindre vann i komme mellom knotteplast og muren.

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

TG 2:

Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktførandringer, fuktskjolder etc.)

Stedvis manglende topplist over grunnmursplasten

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen og det er anbefalt at vann fra taknedløp ledes vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

-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)

-Taknedløp på en side bør utbedres/forlenges, da vannet ikke ledes ned i drenerørret lenger.

*Det er stedvis påvist fall på terreng mot mur. Det bør her etableres bedre fall vekk fra grunnmuren for å minske fuktpåkjenningen. Det er likevel tatt en skjønnsmessig helhetsvurdering i forholdt til satt TG.

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

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.
 - Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. Det er påvist lufting i nedkant av kledningen
 - Det er stedvis påvist svertesopp og noe avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden på ytterkledningen. Vedlikehold/utskifting må påregnes.
 - Insektsnett i luftespaltene i raftene har stedvise hull. Bør rettes for å hindre at insekter/fugler/gnagere kommer inn i konstruksjonen.
 - Mindre råteskader i vindskier. Utbedring bør foretas.
- Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører med karmer i tre, hovedsaklig fra byggeår.

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.

- Det er stedvis mindre avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres.
- Omramming rundt vinduer har mindre tørkesprekker/værslitasje.
- Takvinduer bør ha hyppig tilsyn, da de er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer.

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 20 - 40 år.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje på vinduene.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak med halvvalm (kompakt skråtak) tekket med betongtakstein. Kun påvist luftesplate i raft.

Merknader: Bygningsdelen er ikke mulig å vurdere da det er en lukket konstruksjon. Det kan forekomme avvik i hht lufting mellom yttertak og isolering som ikke er mulig å påvise.
Det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt, ved visuell kontroll, 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.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av sutakplater, sløyfer og lekter under betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

*Det mangler snøfangere på takflaten. På ØST side er det montert stigtrinn som vil kunne forhindre noe snøras, men disse er ikke ansett som snøfangere ihht regelverk.

"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. "

Merknader: -Det ble ikke avdekket skader/avvik med behov for strakstiltak.

-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer. (Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann trenge inn i konstruksjonen.)

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

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.

Selv om forventet levetid er mer enn halvvert/passert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om.

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

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Isolerte kneloft med kottdører i knevegg. Forøvrig innredet loft med soverom og bad.

Merknader: -Enkelte kneloft var fylt med personligseeiendeler og var dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Kneloft mot SØRØST med avtrekksventilator ble inspisert av det som var synlig/tilgjengelig. Det ble her avdekket noe muselort.

-Kaldtloft over hanebjelke er ikke tilgjengelig

Overflater på innredet del av loft med naturlig bruksslitasje.

TG 2:

Settes på bakgrunn av tegn til aktivitet av mus. (avvik ihht NS 3600:2018)

Man bør sette ut feller /åte for å bekjempe gnagere.

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.

1.Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan i hagen mot VEST

2. Veranda i trekonstruksjon mot VEST med utgang fra stuen i 1.etg.

Merknader: Terrasser/veranda med naturlig vær og bruksslitasje.

-Rekkverkshøyde på veranda ble målt til 76 cm og er dermed lavere enn dagens krav til sikring på 100 cm. Det skal nevnes at det kun er ca. 70 cm ned til mykt terreng.

Vedlikehold må påregnes på terrasser av tre.

TG 2:

Avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.

7. Våtrom

7.1 Bad loft

TG 1 7.1.1 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, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med trepanel i himling. Innredning med laminat benkeplate og nedfelt vask med ett-gresp armatur. Veggskap og speil på vegg. Gulvmontert WC. Lukket dusjkabinett. Massasjekar/boblekar. Mekanisk avtrekk via sentral vifte.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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 knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Gulvoveflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er målt høydeforskjell med laservater på 13 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv er utført etter eldre krav/forskrifter og har avvik ihht dagens strenge krav til fall på gulv.

TG 2:

Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- 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. 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, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Membran er påvist i sluket.

-Det er foretatt hullboring og fuktmåling i vegg mot våtsonen. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i platekledning bak fliser eller bunnsvill.

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. Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett for

sikker bruk.

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med innredning for oppbevaring, samt utslagsvask i benk. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Merknader: Malte overflater med normal bruksslitasje. Veggene er ikke ment for å tåle varig fuktpåkjenning som et ordinært våtrom, men fungerer godt med dagens bruk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Overflate med gulvbelegg. (det er trolig lagt et nytt belegg over eldre vinyl)

Merknader: -Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. Det er påvist oppkant av belegg ved dør inn mot kjøkken.

-Det ble avdekket avvik av nytt belegg ned mot sluket hvor det kan være fare for vann inn mot tiltstøtende konstruksjon. (Dette var vanskelig å verifisere 100% på befaringsdagen.)

TG 2:

Se 7.2.3

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er kun belegg på gulv som er ansett som tettesjikt på dette vaskerommet.

Merknader: Det ble hullboret/fuktmålt fra undersiden uten funn av forhøyede fuktverdier.

*Selv om det er foretatt hullboring/fuktmåling, så er det en svært begrenset inspeksjonsmulighet ved et 73 mm hull og det kan derfor være andre avvik som ikke blir avdekket ved en tilstandsbefaring.

Forventet levetid på belegg er 15-25 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd/nærmer seg.

Avvik i gulvbelegget ved sluket samt rundt rørgjennomføringer under vasken. Lekkasjesikkerheten kan derfor ikke verifiseres .

7.3 Bad kjeller

TG 2

7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med badstue fra byggeår med malt trepanel på vegger og i himling. Innredning med vask og speilskap. Gulvmontert WC. Lukket dusjkabinett. Avtrekk via sentralvifte
(Badstue er ikke vurdert, men fremstår med normal bruksslitasje. Overflater med ubehandlet trepanel og belegg på gulv.)

Merknader: Overflater med stedvis avflassing av maling på listverk/panel.

TG 2:

Trepanel på baderomsvegger er ansett som et uegnet materiale. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 1

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.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 14 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. Det belyses likevel at det er en risiko ved manglende fall/avvik på fall ihht dagens krav på gulv. Fungerer likevel godt med dagens bruk.

TG 3

7.3.3 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 tettesjikt på våtrommet. Trepanel på vegger er ikke ansett som et egnet materiale på vegger i et baderom med våtsoner. Ukjent bruk av maling/tetting bak trepanel.

Ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema så er det ikke benyttet membran under fliser.

Merknader: -Det ble fuktmålt i trepanel og lister uten funn av forhøydede fuktverdier på befaringsdagen.

-Det må benyttes lukket kabinett ved dusjing grunnet veggenes/gulvets oppbygging.

TG 3:

Membran er ikke tilstede på gulv. (avvik NS 3600:2018)

Uegnet materialbruk i våtsoner på vegg.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 med spiseplass nytt i 2020. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i kompositt/steinmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, micro, stekeovn. Vegghengt ventilator med kullfilter.

Merknader: Overflater med normal slitasje ihht alder.
Komfyrvakt skal etableres etter befaringsdagen.

Det er ikke påvist lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggt teknisk 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.

TG 2:

Knirk i gulv og kullfilter til ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

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

Malte flater på vegger og himling med varierende materialbruk. Det er påvist ventiler i yttervegger samt spalteventil i vinduer.

*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene.

Merknader: Overflater med normal brukslitasje ihht alder.

NB! Det er begrenset dagslysforhold til kjellerstuen og soverommet som tilsier at disse ikke er godkjent for varig opphold. (benyttet 10% regel av areal) Takhøyde er stedvis målt til 2,29. Dette er noe lavere enn anbefalt takhøyde i boligrom.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Varierende gulvoverflater. Hovedsaklig tregulv.

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Tørkeriss i betong på boder. (ganske normalt at det forekommer tørkesvinn i betonggulv)

NB! Oppforet tregulv mot grunn kan være utsatt for fukt fra undersiden, dersom dampspærre e.l. ikke er benyttet/har skader. Ikke mulig å påvise undersøke uten å demontere gulv.

TG 2:

Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist ventiler i enkelte vegger og spalteventiler i vinduer.

Merknader: -Vegger er utført med påsprøytet isolasjonsmateriale og gipsplater mot betong. Fuktmåling var derfor ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlige tegn til skader/svekkelser på befaringsdagen. Det ble fuktmålt i tilgjengelig svill ved bereder uten negative funn. Dette er likevel et svært begrenset inspeksjonsgrunnlag.

-Ventilering er i henhold til datidens byggeskikk. Kan likevel ikke sammenlignes med dagens krav til ventilering/inneklima. (balansert ventilasjon)

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler 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.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber , avløpsrør og sluk i plast.

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

- Stoppekran testet OK. (Kun testet hendel, ikke det røde hjulet)

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser på befaringsdagen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater Super S 300, volum 300 liter. Plassert i bod med sluk i gulvet.

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

TG 2:

Forventet levetid nærmer seg. (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 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra wc, bad og vaskerom. Forøvrig ventiler i vegger u.etc, samt spalteventiler i enkelte vinduer

Merknader:

-Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilerings (balansert ventilasjonsanlegg)

-Det kan anbefales å ettermontere ytterveggventil i rom med ildsted da disse krever mye luft for god funksjon/trekk i pipen.

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

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning.

Selve kanalene anbefales renses minimum hver 5. år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 15.05.2024

Det var tilsyn på anlegget for mindre 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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entrè.

Merknader:

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i deres eie er fremvist.

-Mindre avvik etter el-tilsyn er lukket.

NB! -Kobling til taklampe i u.etc MÅ fjernes eller sikres på en forskriftsmessig måte.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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 er fremlagt originale byggetegninger. Det er avvik på tegninger i forhold til dagens plan i kjeller samt i loftetasjen.. Enkelte endringer/oppføringer er av søknadspliktig karakter som f.eks. innredning av kjelleretg. med endring av rom/romdefinisjoner. I loftsetasjen så har loftstue og soverom mot SØRØST byttet plass. Dette er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

-Det er avvik ang. dagslysforhold på soverom og stue i kjeller ihht dagens krav.

-Det er avvik på romhøyde ihht TEK 85 på rom under terreng. Takhøyde er målt på tilfeldige plasser til 229 cm.

-Det er et lite avvik på høyde i rekkverk til trapp ihht dagens forskrifter. (Målt 88,5/89 cm, dagens krav 90 cm)

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.

-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.

-Ferdigattest garasje datert 15.08.1988

-Ferdigattest bolig datert 30.01.1986

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.) Stedvis manglende toppliste over grunnmursplasten
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje på vinduene.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes for å belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. Selv om forventet levetid er mer enn halvvert/passert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om. *En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av tegn til aktivitet av mus. (avvik ihht NS 3600:2018) Man bør sette ut feller /åte for å bekjempe gnagere.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.
7.1.2	Bad loft Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.
7.1.3	Bad loft 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. Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett for sikker bruk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Se 7.2.3
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. Avvik i gulvbelegget ved sluket samt rundt rørgjennomføringer under vasken. Lekkasjesikkerheten kan derfor ikke verifiseres.
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Trepanel på baderomsvegger er ansett som et uegnet materiale. (avvik ihht NS 3600:2018)
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Knirk i gulv og kullfilter til ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
9.1.2	Innredet kjeller Gulvets overflate
	Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid nærmer seg. (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.)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke tilstede på gulv. (avvik NS 3600:2018) Uegnet materialbruk i våtsoner på vegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-