

Tomannsbolig m/garasje
Gjømleåsen 10B
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 10/07/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 177
Hjemmelshaver:	Gry Christina Steinbrenner
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	623 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	22 962,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.06.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Gry Christina Steinbrenner
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, blomsterbed og gjerde. Asfaltert og steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket utvendig med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

Varmepumpe på kontor.

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,38m på kjøkken og bad, 2,39m på soverom, 2,40m på kontor, 2,41m i entré og 2,43m i bod.

1. etasje: 2,35m på bad, 2,38m på vaskerom, 2,39m på soverom og 2,40m i stue/spisestue og kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på montering av baderomsvifter og lampe over speil.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på bytting av induksjonstopp og stekeovn med ny sikring/stikkontakt.

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

Underetasje: Flis på bad, gulvbelegg i entré og soverom, laminat i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, panelplater på soverom, tapet på soverom, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, tapet i stue og vaskerom, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Panel i bod, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hjemmelshaver har utbedret enkelte ting siden befaringsdato.

- Det er satt inn ny varmtvannsbereder (2025).
- Lagt opp opplegg til vaskemaskin.
- Byttet to vinduer i stue i 1. etasje.
- Montert mekanisk avtrekksvifte på bad i 1. etasje.
- Ny innvendig dør til vaskerom.
- Satt opp lettvegg og bygd kontor i underetasjen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2015- Revet vegg i underetasje for å bygge større soverom.

2020- Pusset opp overflate i 1. etasje.

2023- Lagt nytt gulv i vindfang og kjellerstue.

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
Underetasje	67 m2				55 m2	12 m2
1. etasje	72 m2			45 m2	72 m2	0 m2
SUM BYGNING	139 m2			45 m2	127 m2	12 m2
SUM BRA	139 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		23 m2			0 m2	23 m2
SUM BYGNING		23 m2			0 m2	23 m2
SUM BRA	23 m2					

BRA-i:

Underetasje: Entré, hall, soverom, bad, kontor, kjøkken og bod.

1. etasje: Kjøkken, vaskerom, stue/spisestue, bad, gang og soverom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Taksmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 23 m2.

Støpt plate mot grunn og ringmur av betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Manuell vippeport.

Det er ikke lagt opp til el-bil lader i garasjen.

Det bør beregnes vedlikehold på enkelte elementer som f. eks. kledning og takshingel i nærmere fremtid. For øvrig fremstår garasjen i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

10/07/2025

Kenneth Sørø Olsen

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 synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra byggeår.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier. Drenering bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet tegn til sviktende drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen ved terrassen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det registreres manglende luftespalte underkant av kledningen. Det ble også avdekket noe solsprekker, manglende behandling av endevend på hjørnekasser og kledning for tett på beslag. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting, manglende behandling av endevend på hjørnekasser, solsprekker og kledning for tett på beslag.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1977.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes to knuste vinduer i stue og store råteskader på vaskeromsvindu. Det ble også avdekket en del avflassing av maling på baderomsvindu. Bemerkelsene må påregnes utskiftninger. Det ble ikke avdekket øvrige slitasjer av betydning eller skader som har negativ innvirkning på funksjonen. 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. Hjemmelshaver har i ettertid byttet og satt inn to nye vinduer i stuen i 2. etasje.

Ytterdør

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produsert i 1977.

Innvendige profilerte lettdører med 3 og 5-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes en del slitasje på terrassedør og innvendig dør til vindfang.

TG3 vurderes grunnet råteskader på vinduet på vaskerom, avflassing av maling på baderomsvindu og slitasje på terrassedør og innvendig dør til vindfang.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takshingel og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takshingel som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på takshingelen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det bemerkes manglende snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Hjemmelshaver opplyser om at taket er vasket og fjernet mose i ettertid av befaringen.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere på taket.

Merknader: Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertak.

Kaldt loft med adkomst fra luke i taket i gangen i 1. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktmåler. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det bemerkes fuktmerker i tak-ess rundt ventilen på vaskerom, som kan indikere lekkasje rundt ventilasjonspipen på taket. Det ble målt fukt både i tak-ess på vaskerom og rundt pipe og ved ventilen på loftet, hvor det ble avdekket verdier som ligger i øvre sjikt av hva som er akseptable verdier (16-17 vekt%). Bemerkelsen anbefales videre oppfølging.

TG2 vurderes grunnet noe forhøyede fuktverdier rundt ventil på vaskerom.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvendt terrasse på 45m² med utgang fra kjøkken.

Bjelkelag med terrassebord, levegg og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Flis på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser eller riss av betydning. Det bemerkes en sprekk i flis bak toalett.

TG2 vurderes grunnet sprekk i flis bak toalett.

Merknader:



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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men det er ukjent når badet ble pusset opp og uvisst hvilken gjeldende byggeforskrift fallet skal besiktiges etter. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran med ukjent alder.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegger er yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk, uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt flis på vegg og tak-ess i himling.

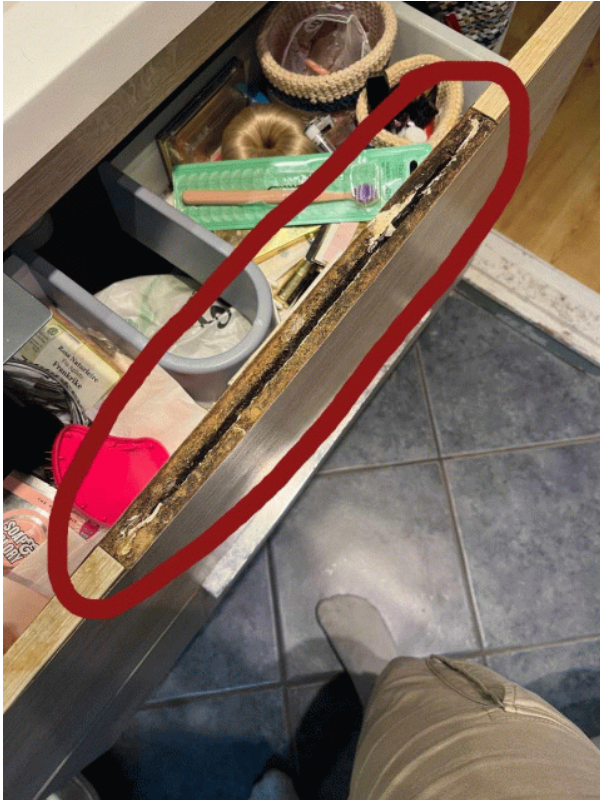
Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast og montere listverk. Det ble avdekket en del svelling i øverste skuff på innredning.

TG2 vurderes grunnet vindu i våtsone og svelling i øverste skuff på innredning.

Merknader:



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble avdekket hulrom under fliser, men ikke øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet hulrom/bom under flis.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran med ukjent alder.

Ukjent sluk, da det ikke var mulig å inspisere sluket grunnet støtteben/planke til dusjkabinett.

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.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes da det ikke er mulig å inspisere sluket.

Merknader:**7.3 Vaskerom****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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på veggene og tak-ess i himling.

Benkeplate med høyskap, utslagsvask av plast, to-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Avtrekk til tørketrommel.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning, men det må påregnes utskiftning av enkelte elementer, som f. eks. tapet og tak-ess, grunnet alder og slitasje. Det bemerkes fuktskjolder i himling rundt ventil til tørketrommel.

TG2 vurderes grunnet slitasje på tak-ess og tapet.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår i forventet tilstand, alder tatt i betraktning. Det registreres manglende fall på gulv, men det bemerkes tilfredsstillende oppkant rundt hele vaskerommet. Det bemerkes vanskeligheter med å befare hele gulvet grunnet rot.

TG2 vurderes da det ikke var mulig å inspisere hele vinylgulvet. Gulvet bør påregnes utskiftning.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1977

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår, 1977.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det bemerkes fuktskjolder i himling på bad i underetasje, dette kan indikere lekkasje rundt sluk på vaskerom. Bemerkelsen må påregnes videre undersøkelser.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegger er bad.

TG2 vurderes da vinylbelegget har passert forventet levetid og bør påregnes utskiftninger.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977

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.

Innredning med ramme fronter, laminert benkeplate og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser.

Innredningen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe slitasje på benkeplate og enkelte skapdører, men ingen mekaniske skader av betydning. Benkeplaten og skapdørene bør påregnes utskiftninger. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes manglende komfyrvakt over induksjonstopp og ventilatoren mangler lys.

TG2 vurderes grunnet slitasje på skapdører og benkeplate, og manglende komfyrvakt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukttinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur.

Det ble målt fukt ved overflatesøk, hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier. Dette kan indikere sviktende/ikke fungerende drenering. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur under terreng.

Merknader:**10. VVS**

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i bod og er lekkasjesikret med sluk, fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det bemerkes at vann og avløpsrørene bør besiktiges jevnlig og bør forventes utskiftninger i nærmere fremtid.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør snart passerer forventet levetid og bør besiktiges jevnlig.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod med lekkasjesikring til sluk. Hjemmelshaver har montert ny varmtvannsbereder etter befaringsdato.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020

Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa er montert i 2020 og fungerer som den skal.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og på begge bad og naturlig avtrekk på vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft over dørblad til bad og under dørblad til vaskerom.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i vinduer og vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med manuelle porselensikringer, plassert i entré med 14 kurser iht oversikt.

Det bemerkes at det bør påregnes utskiftning til automatsikringer.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på bytting av induksjonstopp og stekeovn med ny sikring/stikkontakt og mekanisk avtrekk på begge bad.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen. Det fremgår av tegningene at det er revet to vegger på soverom i underetasjen for å lage et større rom. Dette er en søknadspliktig bruksendring hos kommunen hvor det ikke foreligger ferdigattest. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver har i ettertid gjort endringer på planløsning i underetasjen. Det er satt opp vegg og bygd kontor ved inngangsparti, samt satt inn kjøkken på soverom. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og steinmasse. Se www.ngu.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet tegn til sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet manglende lufting, manglende behandling av endaved på hjørnekasser, solsprekker og kledning for tett på beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere på taket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet noe forhøyede fuktverdier rundt ventil på vaskerom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet sprekk i flis bak toalett.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu i våtsone og svelling i øverste skuff på innredning.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet hulrom/bom under flis.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på tak-ess og tapet.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da det ikke var mulig å inspisere hele vinylgulvet. Gulvet bør påregnes utskiftning.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da vinylbelegget har passert forventet levetid og bør påregnes utskiftninger.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet slitasje på skapdører og benkeplate, og manglende komfyrvakt.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør snart passerer forventet levetid og bør besiktiges jevnlig.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet råteskader på vinduet på vaskerom, avflassing av maling på baderomsvindu og slitasje på terrassedør og innvendig dør til vindfang.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke er mulig å inspisere sluket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000