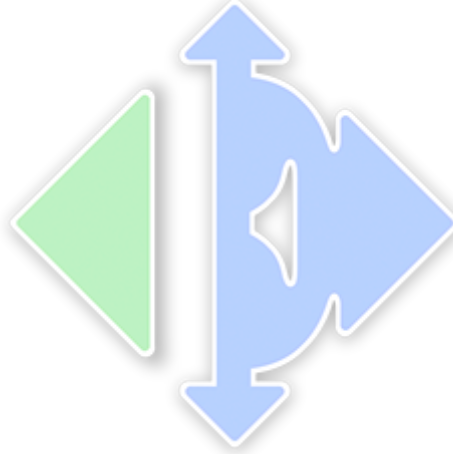


Selveier enebolig
Toppåsveien 50
1352 Kolsås



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 30/04/2025

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.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:86, Bnr: 688
Hjemmelshaver:	Hans Christian Guren og Astrid Guren
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 478 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Offentlig via privat stikkledning.
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning.
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.04.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hans Christian Guren og Astrid Guren
Tilstede under befaringen:	Hans Christian Guren, Astrid Guren og Mikkel Degland (tlf:93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomt med asfaltert adkomst og plass foran garasjen. Noe stenareal i bakkant av garasjen. Stor treterrasse på inngangssiden. Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong/murverk/elementer og etasjeskillere i trebjelkelag. Boligen er antatt fundmentert på fast grunn/fjellgrunn. Yttervegger er antagelig betongmur med sandwichelementer/multielementer og bindingsverk med utvendig kledning i trepanel. Taket er i tretakskonstruksjon som er tekket med taksten.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normalt god og alminnelig byggeteknisk standard fra byggeår. Det forekommer noe knirk for gulvene. Badet i u. etg. har behov for oppgradering grunnet alder. Velux takvinduer i 2. etg. må justeres eller skiftes ut, grunnet utett overgang ved nedre hjørne på vinduene. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk oppvarming med panelovner i huset. Det er varmekabler i bad og vaskerom. Peis med innsats i stuen. Luft til luft varmepumpe i 1. etg.

ROMHØYDER:

Etasje 2: loftstue og soverom 0,73m - 2,42m.

Etasje 1: entré, trappegang, soverom, bad, kjøkken, spise- og stue 1,71m - 2,38m.

Underetasje: trappgang, kontor, 2 soverom, omkleddingsrom, bad, vaskerom og kjølerom 2,01m - 2,41m.

DOKUMENTKONTROLL:

2015

Det er fremlagt dokumentasjon for bad i 1. etg. i egen mappe.

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“BYGGE OM TAVLA TIL JORDFEILAUTOMATER OG OVERSPENNINGSVERN”

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Arbeider ifbm oppussing av lite bad.”

2016

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Byttet kabel på platetopp. Benyttet kabelen fra den gamle platetoppen å satt på den nye platetoppen. Montert dobbel stikkontakt bak mikro. Montert enkel stikkontakt for stekeovn.”

2018

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Utberding av avvik iht. Tilsynsrapport 5020623. Skiftet stikk i loftstue til ujordet. Installert stikk ifb. garasje.”

2019

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Opplegg for og montering av ny belysning i bolig 1 etg iht tilbud 219017.mg. Hans Gullberg sier ifra når det er klart. Noe riving først så røranlegg og tilslutt montering downlight.”

2022

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“- Installere stikkontakt for tilkobling av kundens luft-luft varmepumpe med ny kurs 2p16A/30mA fra eksisterende sikr. skap i bolig. Stikkontakt og varmepumpens utedel er plassert på boligens fasade mot vest i "hjørnet" ved kjøkkenet.”

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

Fliser på 2stk bad.

Malte overflater / panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater / panel i alle rom.

GULV:

Fliser på våtrommene og i entré.

Parkett og tregulv i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er eget kjølerom i underetasjen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2011: Avretting av gulv og ny parkett i soverom i sør-østre hjørne i underetg., skifte av tre dører innvendig i underetg. Hans Guldborg.
2011-15 (usikkert når) Oppussing og flislegging m/varmekabler i ytre gang hovedetg.
2015: Rehabilitering av bad i hovedetasje. Hans Guldborg m.fl. ref. fremlagt dokumentasjonsmappe.
2015: Skifte av fire innvendige dører i hovedetg. Hans Guldborg.
2015: Etterfylling av betong i garasjergulv. Svend Fjellstad AS.
2017: Installasjon av godkjent el-bil ladepunkt i garasje. Guriby.
2017-19 (usikkert når): Installasjon av nytt sikringsskap. Guriby
2018: Bygging av utvendig redskapsbod/benk. Hans Guldborg/Blikkenslager Stein Døhl
2018: Bytte av pipe- og ventilasjonsbeslag på tak samt inspeksjon av tak. Blikkenslager Stein Døhl
2019: Oppussing stue/kjøkkentak m/LED spotlights samt panel på noen stuevegger. Hans Guldborg, Guriby.
2019: Sikring av hagemur m/friksjonsplater. Bjørn Finborud geoteknisk vurdering og utarbeidelse av løsning, utføring av arbeid: Ole Ludvik Akre.
2019-2020: Maling av hele huset og garasjen utvendig med to strøk Jotun Optimal. Eget arbeid.
2020: Skifte av platting i gårdsplass og inspeksjon av mur fra utsiden. Hans Guldborg
2020: Legging av ny ferdigplen: Ole Ludvik Akre.
2022: Installasjon av varmepumpe. Varmepumpe Energy og Guriby
2023: Nytt parkettgulv i stue og kjøkken. Hans Guldborg.

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
Etasje 2	42			3	42	
Etasje 1	83			75	83	
Underetasje	80	15		10	80	
SUM BYGNING	205	15		88	205	
SUM BRA	220					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		18				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA	18					

BRA-i:

Etasje 2: loftstue og soverom.

Etasje 1: entré, trappegang, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.

Underetasje: trappgang, kontor, 2 soverom, garderobe, bad, vaskerom og kjølerom.

BRA-e:

Underetasje: Utebod.

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser tilhørende boligen.

Utebod i underetasjen og separat garasje ved innkjørsel er regnet inn som eksternt bruksareal BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. 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 kvadratmete opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med elektrisk leddport. Kryploft over garasje for lagring med tilgang via loftluke i himling.

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:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

30/04/2025

Mikkel Degland

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 ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fjell eller faste, komprimerte masser. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

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

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader.

Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

TG2

Grunnmurspapp mangler topp-/klemlist. Grunnmurspapp stedvis ikke synlig. Det bør monteres toppliste på grunnmurspapp.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen, terrasser og beplantning.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har noe fall mot bygningen. Store deler av terreng rundt boligen er skjult med terrasser. Det er viktig at terrenget har helning ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset.

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Ytterveggen oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

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.

TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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 balkongdører med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass, prod. år 1988. Takvinduer fra byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår med profilert overflate og glassfelt.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2 vurdere for vinduer og dører grunnet alder. Tiltak og kostnader bør påregnes på sikt.

TG3 vurderes for takvinduene da det registreres lysinnslipp ved lukket vindu. I følge eier er det ingen tegn på lekkasje fra vinduene. Grunnet alder og observasjoner må vinduene påregnes å skifte ut. Tiltak og kostnader må påregnes.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som ikke er synlig fra bakkenivå.

TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er noe mose på tak som bør fjernes for å unngå frostspreng på vinterstid.

Merknader: Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn 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.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

2.etg. som loft. Himling som skråtak.

Tilgang til et lite kryploft via soverom i 2.etg.

TG2 vurderes da det er målt totalt 25mm retningsavvik på gulvets overflate.

Det er målbare skjevheter. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

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 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.

Terrasser i trekonstruksjoner.

Balkong i 2.etg. Treterrasse på inngangssiden.

Fra veranda går det tretrapp ned til liten terrasse med inngang underetasje.

TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagen krav. Værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det bør påregnes vedlikehold av terrasse og rekkverk.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg.

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med sluk og røropplegg fra byggeår. Flislagte overflater på vegger og malt himling.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, badekar med spylefunksjoner. Åpen dusjnisse.

Ventilering via tilluft ved terskler og avtrekk i himling ved dusj.

TG2 vurderes da det registreres sprekte flis til badekaret og på vegger samt noen silikonerte hull i våtsonene. Badekar er innmurt konstruksjon, uten tilgang eller ventilering. Sprekt silikonering i dusjonen.

TG3 og prisvurdering er satt som et samlet punkt for baderommet under punkt 7.1.3.

Merknader:**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varme.
Fall til sluk.

TG3: Kun ett hjelpesluk i rommet ved dusj og motfall på gulv mot badekar. Prisivurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under neste punkt 7.1.3. membran.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Hjelpesluk i metall i dusjsonen. Eventuelt hovedsluk er ikke tilgjengelig. Ingen synlig membran.

Det ble ikke utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom da våtsonen treffer mot kjølerom og yttervegger.

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.

TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Hovedsluk er ikke tilgjengelig. Motfall registrert på gulvet. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med badekar og dusj.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom u.etc.**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte overflater på vegger og i himling. Vaskerommet er har innredning med benkeskap og overskap. Benkeplate i laminat med sponkjerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask. Stoppekran. Varmtvannsbereider.

TG2 vurderes grunnet alder for overflatene og da det registreres riss og sprekk i overflate til vegg.

Merknader:

TG 2

7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med sokkelflis mot vegger.

TG2 vurderes da det registreres hulrom / bom og sprekk i gulvflis.

Merknader:

TG 2

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast med klemring. Ukjent utførelse, ikke dokumentert. Inge synlig mansjett i klemring.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da rommet kun brukes som vaskerom og våtsoner treffer mot yttervegg.

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.

TG2 vurderes da membran har passert forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad 1.etg.

TG 1

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, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom pusset opp i 2015 i følge dokumentasjon. Det foreligger dokumentasjon i egen mappe fremlagt av eier. Vegger med flislagte overflater. Himling i malt overflate med downlights.

Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og ett-greps blandebatteri. Speil med lys over servant. Avskjermet dusjhjørne med skyvedør i glass, blandebatteri og dusjgarnityr.
Vegghengt toalett med innebygget sistene fra TECE, med poseløsning.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befarringsdatoen. Det er etablert mekanisk avtrekk for rommet.

Merknader:

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.
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 med varme i følge eier.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast med banemembran synlig klemt i klemring. Det foreligger bildedokumentasjon og faktura for membran.

Det ble utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom (soverom mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

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.

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg.

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2008 i følge tidligere beskrivelser, med hvite, profilerte skapfronter, noen med glassfelt og belysning. Limtre benkeplate med en stor og en liten kum med ett-greps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator koblet til mekanisk avtrekksvifte.

Det er eget kjølerom i underetasjen.

TG2 vurderes da vannrør og avløpsrør har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etg.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 tilfredsstillende.

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

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 fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater med normal bruksslitasje.

Eier opplyst om at gulv er avrettet da det tidligere var synlige skjevheter på overfalte til gulvet mot hagen.

TG2:

Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget.

Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 26 mm totalt og 12 mm lokalt.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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 er utført hulltakning i utforete vegg mot terreng, men ikke gjort videre fuktsøk da veggen er isolert med skum og antatt bygget opp med sandwichelementer.

Selv om det ikke er funnet tegn på fukt på befaringsdagen bør dreneringsplast (knotteplast) mot grunnmur klemmes mot grunnmur med kantlist og vann fra nedløp bør dreneres vekk fra boligens kjellervegger. Dette for å minimere for stort vanntrykk mot kjellerens grunnmur.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2:

Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som sandwichelementer med utvendig sprøytebetong. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på sandwichelementer med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2015

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår. Plastrør (rør i rør) til bad i 1.etg. fra 2015. Fordelerskap plassert på badet med overløp for avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer. Stoppekransen er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Stakeluke for avløp er ikke lokalisert, det registreres lufting over tak ved inspeksjon utvendig. Avløpsrør av plast.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.

TG2:

Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales.

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

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på vaskerom i underetasjen.

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

TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekksvifte plassert i kryploft 2.etg. Tilluft via vegg- og vindusventiler.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Da huset ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid.

Merknader:

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 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.

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.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i kontor utenfor vaskerom u.etg. Fordelingskurser med automatsikringer. Strømskap er merket med kursoversikt.

Det er fremlagt samsvarserklæringer - se dokumentkontroll.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Det er fremlagt ferdigattest for utebod og støttemur i hagen.

Det er fremlagt ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt ferdigattest for 2.etg (loft).

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmurspapp mangler topp-/klemlist. Grunnmurspapp stedvis ikke synlig. Det bør monteres topplist på grunnmurspapp.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er noe mose på tak som bør fjernes for å unngå frostpreng på vinterstid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er målt totalt 25mm retningsavvik på gulvets overflate. Det er målbare skjevheter. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagen krav. Værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det bør påregnes vedlikehold av terrasse og rekkverk.
7.2.1	Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder for overflatene og da det registreres riss og sprekk i overflate til vegg.
7.2.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes da det registreres hulrom / bom og sprekk i gulvflis.
7.2.3	Vaskerom u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventede levetid.
7.3.3	Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	TG2 vurderes da vannrør og avløpsrør har passert over halvparten av forventet levetid.
9.1.2	U.etg. Gulvets overflate
	Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 26 mm totalt og 12 mm lokalt. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.
9.1.3	U.etg. Fuktmåling og ventilasjon
	Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som sandwichelementer med utvendig sprøytebetong. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på sandwichelementer med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes for vinduer og dører grunnet alder. Tiltak og kostnader bør påregnes på sikt.
	TG3 vurderes for takvinduene da det registreres lysinnslipp ved lukket vindu. I følge eier er det ingen tegn på lekkasje fra vinduene. Grunnet alder og observasjoner må vinduene påregnes å skifte ut. Tiltak og kostnader må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det registreres sprekke flis til badekaret og på vegger samt noen silikonerte hull i våtsonene. Badekar er innmurt konstruksjon, uten tilgang eller ventiler. Sprekt silikonering i dusjsone.
	TG3 og prisvurdering er satt som et samlet punkt for baderommet under punkt 7.1.3.
7.1.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	TG3: Kun ett hjelpesluk i rommet ved dusj og motfall på gulv mot badekar. Prisvurdering for totalrenovering av våtrommet er satt som en samlet sum under neste punkt 7.1.3. membran.
7.1.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Hovedsluk er ikke tilgjengelig. Motfall registrert på gulvet. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med badekar og dusj.
	Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000