

Enebolig m/u.etg
Askåsen 32
1394 Nesbru



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 08/08/2025

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:39, Bnr: 683
Hjemmelshaver:	Christian og Lena Flesche
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1199 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1966/ Tilbygg 2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

25.06.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte boder var fylt med personlige eiendeler som vanskeliggjør inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, trapper ned til skjermet terrasse/uteområde og gressplen. Nærhet til barnehager, Mellom-Nes barneskole, Landøya ungdomsskole og Steinerskolen. Kort vei til sjøen.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre grunnmur av betong/mur. Antatt støpt såle mot grunn. Tak og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Tilbygg har støpt såle mot grunn. Stående og liggende trekledning. Saltak tekket med belagte stålplater. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Boligen er pusset opp og tilbygget i 2017. Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk (deler av kledning) og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i tresvill i vegg på mot SØR. Selv om drenering og grunnmursplast ble byttet 2017, så kan dette skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Luft- luft varmepumpe

Lukket ildsted

Varmekabler/ varmemefolie i entrè+ kjøkken+ bad+ vaskerom+ 3 soverom og hall i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Tegninger av boligen er mottatt fra megler. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, malte murvegger, baderomspanel på vaskerom, fliser på bad,

HIMLING: Malte slette flater, (malte plater og malt betong)

GULV: Parkett, fliser på bad+wc+entrè+vaskerom

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Boligen ble delvis ombygget og tilbygget i 2017. (Grunnkonstruksjon som grunnmur, tak og yttervegger og deler av utvendig kledning på hovedhuset er fra byggeår.)
-Det bemerkes at listverk har avstand/glippe til enkelte fliser i gangen. (kosmetisk betydning)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger som er utført:

- Drenering 2017
- Utvendig kledning 2023 (kun deler av boligen)
- Vinduer 2017
- Ytterdør hovedinngang 2021
- Dør tilbygg 2023
- Taktekking, renner og beslag 2023
- Terrasse 2020
- Bad 2017
- Kjøkken 2017
- Innvendig vann og avløp 2017
- El-anlegg 2017.(Utvidet med kabel i bakken tilkoblet 3-fase strømmnett 2020) El-billader i garasje 2020. Varmekabel oppkjørsel 2020.
- Varmepumpe 2019

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
U.etg	77	22			74	3
1.etg	109	22		17	109	
SUM BYGNING	186	44		17	183	3
SUM BRA	230					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U.etg:

4 soverom, hall, 2 boder, vaskerom og bad

1.etg:

Entrè, wc, kjøkken stuen og spisestue. Halvetasje i tilbygg brukes som spillrom/tv-stue

BRA-e:

Garasje med 2 boder, samt bod under terrasse.

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 de arealer som er måleverdige iht måleregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht 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.

BRA-e:

U.etg: Bod under terrasse 17 m2 + bod under garasje 5 m2= 22m2

1.etg: Garasje 16 m2 + bod 6 m2 = 22 m2

GARASJE / UTHUS:

-Garasje bygget inntil boligen. Leddport med elektrisk portåpner. Garasjen er fra byggeår. Lukket takkonstruksjon. Platekledde vegger. Det er påvist avflassing på overflater etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

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

08/08/2025

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.

Grunnmur i betong med murte siporex blokker på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Synlig grunnmursplast uten topplist på mur mot VEST. (grenser ikke til boligrom, kun bod under terrasse)

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.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging.

-Grunnmursplast mangler topplist mot VEST.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

-Det er påvist riss i grunnmur/ grunnmurspuss. Både horisontale og vertikale. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Riss og sprekker bør tettes for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng" etc.

-Synlige armeringsjern i mur under terrasse bør beskyttes med egnet materiale for å forhindre korrosjon. (Betongen rundt jernet kan lokalt løsne/skale av)

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i trevsill i vegg mot SØR.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

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

(Drenering skiftet i 2017 ref. eier.)

TG 2:

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

Grunnmursplast mangler stedvis topplist

Tegn til fuktvandring i konstruksjonen.

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 utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

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

Merknader: -Boligen ligger i skrånende terreng. Terreng mot SØR heller stedvis mot boligen, men det er utført tiltak med 2 stk drensrenner som skal ivareta vann som kommer ned mot boligen. Det er registrert fall fra boligen mot renner på tilfeldige valgte steder. Øvrig terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med stående kledning. Vegger mot SØR og VEST har ny kledning fra 2023. Øvrige vegger fra byggeår.

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. Synlig luftespalte er påvist tilfældige steder. Luft er viktig for å hindre fukt og råteskader.

*Tømmerkledning er trolig spikret rett på konstruksjonen uten lufting bak underliggeren. Dette var datidens byggeskikk.

-Det er påvist enkelte tørkesprekker i de eldste kledningsbordene.

-Det er påvist noe alger på eldre kledning mot VEST

-Kledning på tilbygget og ved inngangspartiet er montert lavere mot terreng/asfalt enn anbefalt. Dette kan gi forkortet levetid. Gress og vegetasjon bør holdes vekk fra konstruksjonen.

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

TG 2:

Velges på bakgrunn tørkesprekker, elde og slitasje på den eldste delen av kledningen. Vedlikehold/utskiftning må påregnes i tiden som kommer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i plastmateriale og isolerglass fra 2017.

Ytterdør 2021, dør i tilbygg 2023.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfældig 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.

-Dør og stort vindu i bod under terrassen, samt vindu i bod på garasjen vil få en TG 2 grunnet elde og slitasje. (Ikke boligrom)

-Omramming rundt vinduer har liten/ingen klaring ned mot vannbrett. Det kan derfor forekomme fuktopptak som kan forkorte levetiden. Spalte bør etableres.

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

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

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

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

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.

Saltak i trekonstruksjoner fra byggeår på hovedhuset. (Pulttak i tre på tilbygget) Antatt papp, sløyfer og lekter under stålplater. Tegl skorstein over tak.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besikket fra bakkeplan og fra luke til kaldtloft. (ikke gangbart gulv)
 -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak.
 -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
 -Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
 Lufting via raft og ventil i gavl på en side. Det kan anbefales å etablere en lufteventil i tilbygget for gjennomlufting av konstruksjonen.

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/ nyere på tilbygg

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel antatt fra byggeår, nytt undertak på tilbygg, yttertekking av stålplater fra 2023
 Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfangere på takflaten.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. (TG 3)

Merknader: -Eier opplyser om ny taktekking, renner nedløp og beslag i 2023. Det er ikke mulig å påvise lekter og evt. asfaltapp da det er fastskrudde plater på taket.

-Undertak er kun inspisert fra stige til kaldtloft. Det er ikke gangbart gulv på kaldtloftet. (Ved åpning av konstruksjoner eller utvidet kontroll kan det forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.)

*Utskiftning/vedlikehold: Normal utskiftning av stålplater med belegg er 30-50 år

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

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft over 1.etg med adkomst via loftsluke. Ikke gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: TGIU er valgt da bygningsdelen ikke er mulig å inspisere grunnet manglende gulv. Ved visuell kontroll fra loftsluken var det ingen synlige avvik/svekkelser. *Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring kan ha avvik ihht dagens standard.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda i trekonstruksjon mot VEST. Det er tilfarer av tre med terrassebord over ukjent tettesjikt.

Merknader: Ingen synlige tegn til skader/svekkelser. Tettesjikt kan ikke inspiseres i sin helhet uten å fjerne terrassebordene. Tettesjikt er antatt intakt da det ikke er synlige tegn til lekkasjer fra undersiden.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2017. Flislagte vegger. Malte slette plater i himling med downlights. Innredning med 2 vasker med ett greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt WC. Delvis åpen dusjnise med svingbar glassdør. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Merknader: Baderom med normal bruksslitasje ihht. alder.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

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

TG 2:

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 31 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.

-Det er oppkant ved dørterskel på 50 og 60mm. Det er ikke mulig å påvise en evt membranoppkant bak feilist.

-Det er påvist mindre riss i flisfuger.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

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

TG 2:

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke 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.

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: -Det er påvist membran/tettesjikt under klemring.

*Det er en forutsetning at membran som er benyttet er godkjent til formålet og at leggeanvisninger er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke påvises ved en tilstandsbefaring.

-Hullboring er ikke foretatt pga. konstruksjonsmessige årsaker.

-Det ble foretatt fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten negative funn. (Kan være en unøyaktig målemetode som kan gi utslag på armeringsjern, varmekabler etc.)

*Membranarbeid skal være utført av ansvarlig murer/firma. Firma har ikke levert dokumentasjon på forespørsel fra eier og de er ikke å få tak i.

TG 2:

Membranarbeider er ikke dokumentert/fremvist Avvik ihht NS 3600:2018.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom pusset opp i 2017. Baderomspanel over sokkelflis på vegger, malte plater i himling. Benkeplate i tre med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Merknader: -Baderomspanelene er montert uten aluminiumsskinne i bunnen. Dette er et avvik ihht leggeanvisning for bruk på våtrom. Da det ikke er direkte fuktpåkjenning i form av bruksvann ved f.eks. duisjing på vegger, så vil disse platene likevel fungere greit til formålet med dagens bruk.

TG 2:

Vurderes da baderomspanel er feil utført. (avvik ihht. NS 3600:2018).

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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: -Det er målt høydeforskjell med laser på 18 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Det forekommer ingen bruskvann på vaskeromsgulvet. (Kun avdrypp fra evt. klestørk og evt. lekkasje fra vanninstallasjon.) Fall på gulv er ansett som tilfredsstillende da det er målt tilstrekkelig høydeforskjell fra vanninstallasjon til sluket.

-Det registreres bom (hulromslyd) samt riss i fuger i flis ved vv-bereder. Flisen har manglende heft til underlaget. Ved evt utbedring av dette bør det brukes fagperson for å unngå skader på evt underliggende membran.

TG 2:

Bom under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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 antydning til smøremembran på gulvet. Baderomsplater på vegg.

Merknader: Vaskerommet har begrenset fuktpåkjenning med dagens bruk. Baderomsplater er utført uten tettelist i bunn. Disse vil ikke tåle en langvarig fuktpåkjenning.

****Membranarbeid skal være utført av ansvarlig murer/firma. Firma har ikke levert dokumentasjon på forespørsel fra eier og de er ikke å få tak i.**

TG 2:

Membran er ikke konstatert eller dokumentert. (avvik ihht NS 3600:2018)

Baderomsplater utført feil på våtrom. (fungerer likevel greit med dagens bruk)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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.

Kjøkken med profilerte fronter fra 2017. Benkeplate i komposittmateriale med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap. Ventilator i veggskap med direkte avkast. Lekkasjevarsler og komfyrvakt er påvist, ikke testet.

Merknader: -Kjøkkenet har hovedsakelig normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist hakk og sår i enkelte fronter. Overflatebehandling til front på oppvaskmaskin er oppsprukket. Platetopp med avskaling på hjørner.

-Det bør etableres sprutsikring mot vindu/listverk bak vasken. Vis varsomhet ved bruk.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater, skader. (Kosmetisk betydning)

9. Rom under terreng

9.1 Innredet underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er varierende overflater med malt/pusset mur, malte plater og tapet. Malt betong og plater i himling. Overflater pusset opp i perioden 2017-2023. Ventilator i vegger på alle soverom. Elektrisk avtrekksvifter på bad og vaskerom.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

-Det er påvist ubehandlede blokker av porebetong på boden. Disse blokkene har påvist riss/sprekker.

Inspeksjonsgrunnlaget er marginalt så årsaken er vanskelig å fastsette. Årsaken kan være mange. Bør holdes under oppsyn for evt forandringer. Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og vil tilsi TG 2. Åpning av konstruksjoner kan avdekke feil som ikke er synlig ved en tilstandbefaring.

TG 2:

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

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflater med parkett. Enkelte rom med varmemefolie e.l.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist noe høydeforskjell mellom enkelte rom.

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.

Naturlig avtrekk via stålskanal på verksted. Ellers små åpningsvinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader: -Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer. Det er viktig at vinduer og ventiler brukes aktivt for utskiftning av luft.

-Det ble hullboret/fuktsøkt i vegg på soverom mot SØR. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i svill på 19,8%. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse. Ved kamerainspeksjon kunne man ikke påvise råtedannelse.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med økt fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Det er ukjent om det er byttet stikkledninger til kommunalt tilkoblingspunkt eller om avløpsledninger under såle er byttet.

*Ref. fremlagt kamerainspeksjon av rør så er det anbefalt å bytte/forsterke støpejernerør under bakken på utsiden av boligen. (Hjemmelshaver har egen rapport på dette)

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK.

-Rør-i-rør er ikke bygget inn i fordelerskap. Rørene er synlig montert på vegg i vaskerommet.

-Innebygd sistene på badet kan være godkjent montert uten spalte mot gulvet. Ingen dokumentasjon foreligger.

*Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp. Det er foretatt oppgraderinger av vann og avløp i 2017 ref. eier.

**Det er anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler på WC i 1.etg. Da dette rommet ikke har sluk i gulvet.

*Det er fremlagt tilbud vedrørende fornyelse av rør/vanninstallasjoner. Sluttdokumentasjon er ikke fremlagt, arbeider er oppgitt utført av et VVS foretak.

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:

Manglende dokumentasjon på innebygd sistene er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso Super S 300, 287 liter Plassert på vaskerom med sluk i gulvet. Direktekoblet i koblingsboks.

Merknader: -Det er påvist noe fuktskjolder under sikkerhetsventil og mot sluket. Dette kan skyldes utligning av trykk i berederen. Bør holdes under oppsyn, evt. tilkalle fagperson ved behov. Ettermontering av ekspansjonskar kan være en løsning.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at oljetank er fjernet.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1966

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod i u.etg. og sikringskap i garasjen.

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

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

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer foreligger ikke da utførende selskap ikke lenger er i drift. Det er opplyst fra eier at det kun er benyttet autorisert foretak ved utbedring/endring av elektriske installasjoner.

*Ansvarlig utførende elektriker som var tidligere ansatt har bekreftet at alle el-arbeider er utført ihht gjeldene lov og forskrifter.

Arbeidene omfattet: Oppgradering av innendørs el- anlegg, utendørs varmekabler, el-billader og utebelysning.

-Sikringskap i garasje har ingen kursfortegnelse. Det er manglende deksel i sikringstavlen. Bør utbedres.

-Jording ved vanninntak på vaskerom er ikke tilkoblet. Bør ettersees av fagperson

-El-arbeid i utvendig bod under terrasse er ikke ferdigstillt

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

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:

-Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter. Det mangler håndløper på en side i trappen.

-Det foreligger flere sett tegninger av boligen fra forskjellige årstall. Tegninger datert 1965 av u.etg har avvik ihht bad og matbod som er slått sammen til et vaskerom. Endringer fra S-rom til P-rom er ansett som en bruksendring og må omsøkes.

-Vindu i soverom mot SØR i u.etg, gir begrenset dagslys og har avvik ihht dagens krav. Rømningsforhold er tilfredsstillende. Det er innsendt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. (Bod til soverom) Svar på denne foreligger ikke ved befaringstidspunktet.

-Det er gjennomgående beslag på muren som i ytterste konsekvens kan lede vann inn i boden. Bodene bør brukes som en "kald" bod og ikke varmes opp, da det er fare for kondensering mot tiliggende konstruksjoner i den kalde årstiden.

-Ferdigattest på tilbygg er datert 22.07.2025

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er mottatt i etterkant av befaringen (07.08.2025)

-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.

-Støttemur i hagen mangler sikring. Høyde over 50 cm til terreng. Tiltak må vurderes.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Forhøyede fuktverdier i vegger bør holdes under oppsyn/kontrolleres. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Grunnmursplast mangler stedvis topplist Tegn til fuktvandring i konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Velges på bakgrunn tørkesprekker, elde og slitasje på den eldste delen av kledningen. Vedlikehold/utskiftning må påregnes i tiden som kommer.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranarbeider er ikke dokumentert/fremvist. Avvik ihht NS 3600:2018
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Vurderes da baderomspanel er feil utført. (avvik ihht. NS 3600:2018).
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Bom under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert. (avvik ihht NS 3600:2018) Baderomsplater utført feil på våtrom. (fungerer likevel greit med dagens bruk)
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater, skader. (Kosmetisk betydning)
9.1.1	Innredet underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Innredet underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med økt fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon på innebygd sistene er ansett som avvik ihht NS 3600:2018