

Enebolig m/u.etg
Dalslia 14 A
1394 Nesbru



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 28/07/2025

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:28, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Aud Unni Bergland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	697 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1949-1957(Ferdigattest 1959)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

02.07.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for 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:

Skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Beleggningsstein i gårdsplass. Hellelagt trapp opp til skjermet terrasse/uteområde og gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med grunnmur av betong, påforet på innsiden med blokker av porebetong. Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Liggende utvendig kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og normalt godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Boligen er pusset opp gjennom årenes løp. Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. 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 NORD side, dette kan skyldes kapillært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilslag av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Luft-luft varmepumpe

Lukket ildsted i u.etg og 1.etg. (Teglpipen er nylig rehabilitert med innvendig stålrør)

Panelovner

Varmekabler e.l. på wc 1.etg og bad på loftet, samt stue og vaskerom i u.etg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Innsyn i boligmappa.no. Eier har samlet mye relevant informasjon i boligmappa.no. Herunder også rapporter fra branntilsyn og el-tilsyn. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen. (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, trepanel, fliser på bad, malt glassfiberstrie, MDF-plater

HIMLING: Malte slette flater, trepanel, MDF- panel

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

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.
- Det registreres løs flis og sprekker i fuger i entrè. Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger som er utført:

- Drenering 1985
- Etterisolering og ny utvendig kledning 2011
- Enkelte nye vinduer 2011
- Taktekking 1993
- Terrasse,vinterhage 2015
- Ildsted stue 2011
- Bad loft 2011, bad u.etg ca. 1985
- Kjøkken 1.etg 2011
- Utbedret el-anlegg 2011
- Ny VV-bereder 2025
- Stålinnsats pipe 2025

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	61				61	
1.etg	73		15	9	73	
Loft	56				51	5
Garasje		16				
SUM BYGNING	190	16	15	9	185	5
SUM BRA	221					

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:

Stue, entrè, soverom, kjøkken, vaskerom og bad

1.etg:

Entrè, wc, kjøkken med spiseplass, stue

Loft:

3 soverom, garderobe, bad og bod

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Åpen carport: 22 m²

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje med leddport. Murte pussede vegger og himling. Betongsåle mot grunnen. Det er påvist sprekker/riss i himling og gulv. Årsak til riss og sprekker kan være mange. Årsak til riss/sprekker kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig utført betong/pussarbeid, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning etc. Man bør holde avvik under oppsyn for å evt avdekke forandringer. Åpning av konstruksjoner kan avdekke feil som ikke er synlig ved en tilstandsbefaring.

*Carporten har sprekke i 2 stk glassruter. Ikke videre tilstandsvurdert.

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

28/07/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong med antatt murte porebetong blokker på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Ingen synlig fuksikring i form av knotteplast rundt boligen. Kun en liten del ved tilbygg inngangspartiet. Drenering skiftet 1985 ref selger.

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/fuksikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuksikring 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/fuksikring. Fuksikring av eldre dato (ofte en form for asfaltemulsjon)

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

-Det er påvist riss på innsiden av mur på vaskerommet. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss og sprekker bør tettet for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng" etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i tresvill og i gulvbord i vegg mot NORD.

*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 blir utbedet. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

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

TG 2:

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

TG 3:

Fuksikring er ikke påvist. Forventet levetid har passert.

Tegn til fuktvandring i konstruksjonen. Saltutslag under trappen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ikke opplyst om eller påvist en typisk krypekjeller. Det er dog en stubbloftsløsning under entrè og wc. Ventiler bør her frigjøres på utsiden slik at luftgjennomstrømningen blir bedre. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuksikring. 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 mot NORD. Terreng på SØR side heller stedvis mot boligen. Skrått terreng på ØST og VEST side. Tilnærmet flatt terreng mot NORD.

TG 3:

Settes da fall inn mot grunnmur er avvik ihht NS 3600:2018

Utbedres og kostnadsvurderes sammen med punkt 1.1

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning.

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 ikke påvist luftespalte i bunn bak kledningsbordene. Det er ingen synlige tegn til skader på bakgrunn av manglende lufting bak trekledning. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.

-Det er påvist enkelte tørkesprekker samt noe avflassing av maling. Avflassing av overflatebehandling kan forkorte levetiden på panel. Vedlikehold må påberegnes på ytterkledninger av tre.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av manglende luftespalte

Noe avflassing av overflatebehandling (marginalt)

3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karm i tre og isolerglass med varierende årstall. (1985-2011)

Takvindu i plastmateriale.

Skyvedør i stue fra 2017

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Takvinduer bør ha hyppig tilsyn da de er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer

-Noe avflassing av overflatebehandling på vinduer fra 1985.

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.

TG 2:

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)

4. Tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Skorstein over tak. Ventiler i gavler på begge sider.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besikket fra bakkeplan og fra innside kaldtloft hvor det er gangbart gulv.
 -Det er påvist saltutslag/eldre fuktskjolder ved pipe. Ingen tegn til råte eller forhøyede fuktverdier ble registrert. Man skal være klar over at eldre teglsteinspiper kan oppta mye vann ved langvarige nedbørsmengder.
 -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.
 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 2:

Vurderes grunnet noe manglende lufting av konstruksjonen. (den isolerte delen av skråtakene)

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel antatt fra byggeår, antatt asfaltapp, sløyfer og lekter under takstein.

*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 1993. Det er ikke mulig å påvise lekter og evt. asfaltapp grunnet sikkerhetshensyn/høyde til taket.

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

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

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

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft innredet med 3 soverom bod, bad og garderobe.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Delvis gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: -Innredet rom med naturlig bruksslitasje på overflater.

-Kaldtloft med delvis gangbart gulv. (Mye er beskrevet under punkt 4.1 og 4.2)

-Kneloft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

*Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring har avvik ihht dagens standard.

TG 1 satt på bakgrunn av overflater på innredet rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

1.Veranda i mur og trekonstruksjon mot NORD/VEST. Det er bygget en vinterhage på veranda mot VEST.

2.Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon

Merknader: Terrasser/veranda med naturlig vær og bruksslitasje. Rekkverk målt til ca 90 cm.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter som tilsier 100 cm. (Det er ikke krav til å endre dette)

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av eldre dato (ca. 1985) Delvis flislagte vegger og malt glassfiberstrie. Malte plater i himling. Veggmontert enkel vask. Speil og lys på vegg. Gulvmontert wc. Åpen dusjnise med forheng. Naturlig avtrekk.

Merknader: -Det er påvist riss og sprekk i fuger og fliser, samt skruehull i vegger etter eldre innredning.

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 3:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

Skadet flis på vegg.

Skruehull i vegger

Badet bør pusses opp for sikker bruk, evt etablere lukket kabinett.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagt gulv.

Merknader: -Det er oppkant i dusjnisen på ca 60mm. Svakt fall i dusjsonen. Sluk ligger høyere enn terskel. Belyse risiko ved avvik på fall. Ved en evt. lekkasje i vask eller wc så kan det være fare for at vann vil nå andre rom. Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85)

-Påvist skader i fuger og flis, samt antydning til svertesopp i elastisk fugemasse.

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 3:

Vurderes med tanke på alder og slitasje og skader i fliser/fuger

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ukjent bruk av membran. Ingen synlig membran i sluk. Viktig å merke seg at membraner er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:

- Det anbefales å etablere en lukket løsning ved dusjing for sikker bruk. Da et evt tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og har oppnådd sin forventet levetid.
- Det ble avdekket forhøyet fuktverdi i tresvill/vegg mot våtsone. (21.1%) Fuktverdier over 18% vil skape grobunn for sopp og råte over tid. Det er ukjent om fukten stammer fra kapilært sug fra betongsåle mot grunn eller svikt i tettesjikt på badet. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

TG 3:

- Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.
 - Påvist fukt i vegg/svill mot våtsone
- Badet bør pusses opp i sin helhet

7.2 Bad loft**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Bad pusset opp i 2011. Flislagte vegger og MDF panel i himling. Takvindu. Innredning med helstøpt vask. Speil og lysarmatur på vegg. Lukket dusjkabinett. Gulvmontert WC. Naturlig avtrekk ved ventil i himling samt åpningsbart takvindu.

Merknader: Godt fungerende bad med naturlig bruksslitasje.

TG 2:

Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for rask utskiftning av fuktig luft.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 27 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Membranoppkant ved dørterskel bak feilist på ca.15-20 mm.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Det er påvist membran under klemring i sluket samt bak feilist ved dørterskel
Sluk i plast.

Merknader: -Det ble foretatt hullboring og fuktsøkt uten funn av negativ karakter.

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Malte murvegger og MDF-panelplater. NB! Vaskerommet har avvik ihht dagens krav til fuktsikring i våtrom. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

Merknader: Riss/sprekk i vegg er omtalt under punkt 1.1. TG 2
Øvrige overflater TG 1

TG 2:

Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagte gulv med sokkelflis

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 25 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke benyttet membran på vegger. Ingen synlig membran ved sluket.

Merknader: Ihht NS 3600:2018 så vil manglende bruk at membran/tettesjikt på våtrom tilsi TG 3. Det er svært begrenset fuktpåkjenning mot vegger og gulv og materialer/konstruksjonen vil trolig tåle en kortvarig fuktpåkjenning ved dryptørk av klær etc.

TG 3:

Ingen bruk av membran avvik ihht NS 3600:2018

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken u.etg

TG 2 8.1 Kjøkken u.etg

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 av eldre dato med slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask. Malte fliser over benk. Frittstående komfyr og kombiskap.

Merknader: -Det er påvist noe svelling i skjøter på laminatgulvet.

-Løs skapdør til hjørneskapet

-Kjøkken har ingen ventilator over komfyren. (Kun en elektrisk avtrekksvifte på vegg et stykke fra komfyr) Det bør etableres en ventilator for å findre fett/stekeos etc i å vandre fritt i rommet.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk av kjøkkenet

8.2 Kjøkken 1.etg**TG 1** 8.2 Kjøkken 1.etg

- 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 fra 2011 med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Fliser over benkeplate. Ventilator i veggskap med direkte avkast. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombiskap.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

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

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

9. Rom under terreng**9.1 Innredet u.etg****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er påvist noen riss eller sprekker.
- Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er varierende overflater med malt/pusset mur, malte plater og tapet. MDF og plater i himling. Ventiler i enkelte vegger. Elektrisk avtrekksvifte på kjøkken.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje. TG satt på overflater. (Ikke grunnmuren)

(Riss/sprekk i vegg er beskrevet under punkt 1.1)

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulvoverflater med laminat og tregulv.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist noe høydeforskjell mellom enkelte rom.

-Det er påvist glipper i skjøter mellom enkelte laminatbord i stuen. Fare for at vann kan komme mellom bordene og forårsake skade/svelling.

TG 2:

Settes på grunn av fuktsvellinger i skjøter på laminat på kjøkkenet

Enkelte glipper i skjøter på laminatgulvet i stuen

Påvist forhøyet fuktverdi i tregulv i rom mot NORD. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

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/tilluft via et par ventiler i vegg, samt spalteventil i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader: Vinduer/ventiler må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i boligen

-Det er påvist forhøyet fuktverdi i trepanel/svill i vegg mot NORD ved hullboring. Det ble målt 17,9 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegg (avvik ihht NS 3600:2018)

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør foretas/bør holdes under oppsyn.

Saltutslag i vegg under trapp indikerer fuktvanding i konstruksjonen. (må sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/1993

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør i plast og støpejern. Sluk i plast.

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

-Stoppekransen under vask på kjøkken i u.etg. Testet OK

-Stakeluke påvist under luke på kjøkkengulvet i u.etg

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

Det er foretatt oppgraderinger av vann og avløp i 1993 ref eier.

TG 2:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera, da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder fra Oso med ekspansjonskar ca. 300 liter plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

Merknader: *Bereder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Årlig sjekk av ladetrykk)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilerings 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 innelima og ventilerings. (balansert ventilasjonsanlegg)

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

TG 2:

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

Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

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 20.01.2025

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/oppgradert 2011

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i u.etg. og i loftetasjen

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.

-Downlights av halogen må forventes skiftet, da man ikke får tak i halogenlyspærer lenger. (Bad u.etg)

-Det er mangelfull tettemasse rundt lendinger til sikringsskap i loftetasjen.

-Samsvarserklæringer er fremvist.

-Mindre avvik etter el-tilsyn er lukket

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

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.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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

-Tegninger er kontrollert i doc.torg. Det fremkommer ikke plantegning for underetasjen. Avvik/ending/lovlighet er dermed ikke mulig å bedømme. Resterende plan samsvarer delvis med dagens plantegninger. Det er godkjent tilbygg WC og veranda datert 2006. Vinterhage er godkjent 2016.

-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av manglende luftespalte Noe avflassing av overflatebehandling (marginalt)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Vurderes grunnet noe manglende lufting av konstruksjonen. (den isolerte delen av skråtakene)
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Mer enn halvparten av forventet levetid har passert.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter som tilsier 100 cm. (Det er ikke krav til å endre dette)
7.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for rask utskiftning av fuktig luft.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
8.1	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	Settes som et helhetsinntrykk av kjøkkenet
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Settes på grunn av fukstsvellinger i skjøter på laminat på kjøkkenet Enkelte glipper i skjøter på laminatgulvet i stuen Påvist forhøyet fuktverdi i tregulv i rom mot NORD. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegg (avvik ihht NS 3600:2018) Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør foretas/bør holdes under oppsyn. Saltutslag i vegg under trapp indikerer fuktvanding i konstruksjonen. (må sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fuktsikring er ikke påvist. Forventet levetid har passert. Tegn til fuktvandring i konstruksjonen. Saltutslag under trappen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall inn mot grunnmur er avvik ihht NS 3600:2018 Utbedres og kostnadsvurderes sammen med punkt 1.1
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Vurderes med tanke på alder og slitasje Skadet flis på vegg. Skruehull i vegger Badet bør pusses opp for sikker bruk, evt etablere lukket kabinett.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Vurderes med tanke på alder og slitasje og skader i fliser/fuger
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320. -Påvist fukt i vegg/svill mot våtsone Badet bør pusses opp i sin helhet
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen bruk av membran avvik ihht NS 3600:2018
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-