

Enebolig/generasjonsbolig  
Strandengveien 32  
1390 Vollen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 13/11/2024

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:76, Bnr: 19
<b>Hjemmelshaver:</b>	Randi Ring
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	742 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggear:</b>	1900/1961/1987

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	31.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +9 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kneloft på generasjonsdel, samt enkelte gulvflater/ var fyllt opp med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Dag Ring (sønn)
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet skrånende tomt med gressplen og flere nivåer. Gruset gårdsplass og adkomst med beleggningsstein ved inngangspartiet. Prydbusker og frukttrær. Kort vei til butikk og badeplasser i Oslofjorden. Flott sjøutsikt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Eneboligen er tilbygget/påbygget i flere omganger. Opprinnelig bolig antatt fra 1900. Tilbygget i 1961 og 1987. Oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i naturstein/betong og multimur i nyere tilbygg. Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsaklig fra byggeårene. (synlig fuktsikring ved tilbygg mot ØST fra 1987) Det er målt forhøyet fuktverdi i utlektet vegg mot terreng mot VEST, samt saltutslag i vegger på den eldste delen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

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

Informasjon om multimur hentet fra nettet:

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

Uderetasjen fremstår med synlige murvegger mot terreng i den eldste delen. Plateledd i nyere del (multimur). Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen fremstår som 2 bygg som er satt sammen til en bolig. Den eldste delen har vesentlige mangler/skader enn tilbygget fra 1987. Den eldste delen av boligen har behov for stor oppgradering/modernisering. Man må forvente skjevheter i vegger og gulv i eldre boliger av slik karakter.

Delen fra 1987 fremstår med normal brukslitasje ihht alder, overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

**ANNET:**

Oppvarming:

Ildsteder (2 stk i tilbygg fra 1987+ 1 stk i utleiedel)

Panelovner

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler på badetrom + kjellerstue i tilbygg fra 1987.

Stråleovn

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud/Ambita. Tilsendte megleropplysninger. Utfylt spørreskjema. Opplysninger gitt av oppdragsgiver.

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

VEGGER: Trepanel, malt strietapet, malt mur/betong

HIMLING: Trepanel, folierte takplater, malte slette flater, malt jutestrie

GULV: Teppet, parkett, belegg, fliser, malt/ubehandlet betong

Avvik 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 vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser i tilbygg fra 1987 på det meste 3-5mm i l.etg., 8-10 mm i u.etg.\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert. (Det er ikke foretatt målinger i den eldste delen, da det er svært store avvik på retning, grunnet eldre konstruksjon)

-Bom (hulrom) under enkelt fliser i u.etg.

\*Det er ikke skrevet ned alle merknader ang. overflater/avvik på den eldste delen, da den må anses som et renoveringsobjekt.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Tilbygg 1961
  - Tilbygg 1987
  - Garasje 1994
  - Varmepumpe luft-luft ca. 2017
  - Ytterdør ca. 2004
  - Enkelte vinduer skiftet i nyere tid.
  - Stålrør i begge piper (slutten av 90-tallet)
-

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
U.etg	86				50	36
1.etg	128			39	128	
Loft	57				57	
SUM BYGNING	271			39*	235	36
SUM BRA	271*					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		27				
SUM BYGNING		27				
SUM BRA		27				

**BRA-i:**

U.etg:  
 Lagerrom, bad, kjellerstue, soverom, boder, badstue  
 1.etg:  
 Entrè, WC, kjøkken, stue  
 Loft:  
 Loftstue, dip./soverom

**Generasjonsdel:**

1.etg:  
 Entrè, kjøkken, bad, stue, soverom  
 Loft:  
 Soverom, loftstue

(Romdefinisjoner baserer seg på dagens bruk, kan avvike fra tegninger og evt. godkjenninger/tekniske forskrifter)

**BRA-e:**

## MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

\*Det er stedvis svært tykke vegger i u.etg som er innlemmet i arealmålingen ihht måleregler. (Arealer må ikke forveksles med gulvareal/boareal)

\*Generasjonsdel : 1.etg 61 m<sup>2</sup> + loft 25 m<sup>2</sup> = 86 m<sup>2</sup>

\*Balkong utleiedel 2 m<sup>2</sup>

Boder i tilknytning til garasje er ikke målbare ihht måleregler grunnet lav høyde. (9 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> gulvareal)

---

## GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle på mark. Vegger /ringmur av Leca, reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein. Leddporter med manuell åpning. Riss/sprekk i såle. Ikke videre tilstandsvurdert.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

---

13/11/2024



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 skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnmur i betong/mur med pusset utside og innside. Stedvis mur i naturstein. Enkelte vegger er utlektet på innside. (Multimur)

Ukjent alder for drenering/fuktsikring. Antatt fra byggeår/1987.

\*Oppdragsgiver opplyser om at boligen ikke er bygget på fjell. Antatt plassert på masser av sand/jord/leire.

**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.

-Det er trolig benyttet asfaltemuløsjon (datidens fuktsikring) på eldre grunnmur.

-Det er påvist riss i mur/puss på vegg.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er kun påvist grunnmursplast rundt tilbygg fra 1987. Denne mangler stedvis topplist

-Hulrom bak puss/maling, samt saltutslag enkelte steder i gammel del. Tyder på en form for fuktpåkjenning.

\*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 mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

-Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i rom under terreng. (Beskrives under punkt 9.2.1)

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

TG 3:

Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)

Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018) TG 2

Forventet tid for utbedring/utskiftning er oppnådd.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsakelig flatt terreng, dårlig fall. Stedvis fall mot grunnmur. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning.

**Merknader:** 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.

-Fall fra grunnmur bør etableres ved en evt utbedring/fornyelse av drenering/fuktsikring

TG 2:

Flatt terreng/dårlig fall er et avvik ihht NS 3600:2018

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er 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 med bindingsverk i tre med stående kledning. Varierende alder på kledningsbord. Det kan se ut som det er panel fra 1955 på den eldre delen av bygget.

**Merknader:** -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. Manglende lufting bak kledning på den eldre delen. Normalt ved datidens byggeskikk. Synlig utlekting på tilbygg fra 1987. Manglende lufting gir økt risiko for fukt og råteskader.

-Kledningen ligger stedvis nærmere bakkenivå og grunnmur enn anbefalt.

-Det er påvist råteskader i enkelte kledningsbord. Må/bør utbedres.

-Svertesopp i overflatebehandling

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

(NS 3600:2018 Tilsier TG 3 ved store råteskader. Det er fra et fagmessig perspektiv ikke ansett som store skader)

TG2:

Alder, slitasje

Mindre råteskader.

Svertesopp

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer og terrassedører med karm i tre med varierende årstall. Vinduer med en blanding av 2-lags isolerglass og andre vinduer er hengslet med doble glass.

**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.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

-Det er liten klaring mellom omramming og vannbord.

-Takvinduer ser ut til å være punktert med stedvis råte i karm. Ikke tegn til lekkasje inn i boligen.

\*Det må påregnes bytte av flere vinduer.

TG 2:

Alder og slitasje, skade i overflatebehandling på flere vinduer.

Forventet tid for utskiftning er oppnådd på flere vinduer.

TG 3:

Skade i karm på takvinduer, samt punkterte glass. Kostnadsoverslag er kun basert på bytte av takvinduer. Avvik kan forekomme.

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med rupanel, papp, sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak. Det er lukket konstruksjon i store deler av boligen.

**Merknader:** -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra kneloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. Svært begrenset inspeksjonsgrunnlag.

Det er gitt TGIU grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av rupanel, asfaltpapp, sløyfer og lekter under takstein  
Renner og nedløp i plast.

Det mangler snøfangere på takflaten. Dette i seg selv gir en TG 3 ihht NS 3600:2018.

\*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)

**Merknader:** -Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da de ligger under betongtakstein.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

-Det er påvist eldre tegn til fukt/avrenning bak dampsperre i overgang tak/knevegg. Mulig lekkasje i dampsperre som slipper varm inneluft ut i konstruksjonen med påfølgende kondensering mot kalde overflater. Årsak ikke videre vurdert, men området må holdes under oppsyn og ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Dampsperran er ikke forseglet tilfredstillende ved raft på innsiden. (Kneloft)

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

TG 2:

Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg.

Belyse risiko ang. dampsperre som ikke er forskriftmessig tettet.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet med soverom og oppholdsrom. Adkomst til isolerte og uisolerte kneloft.

**Merknader:** -Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

-Ventilering av tak er trolig kun over takstein. (Kompakttak) På den eldste delen så er taksperrer bygget over eldre takkonstruksjon. Det virket luftig inne på kneloftet.

-Soilrør bør isoleres for å hindre evt. kondensering med fare for fuktskader i nærliggende konstruksjoner/bygningsdeler.

\*Kneloft på den eldste delen var fylt med personlige eiendeler. Det kan forekomme avvik da inspeksjonsgrunnlaget var marginalt.

TG 2:

Fuktskjolder/merker etter avrenning i overgang knevegg/tak. Holdes under oppsyn.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Veranda/Terrasse i trekonstruksjon mot SØR/ØST med utgang fra stuen. Delvis overbygget.

2.Utkraget balkong i trekonstruksjon mot ØST med utgang fra stuen i generasjonsdel.

**Merknader:** -Rekkverkshøyde er målt til 86 og 92 cm. Det er påvist større avstand enn 10 cm mellom horisontale rekkverksbord. Dette er avvik ihht dagens krav.

-Utkraget balkong har svikt/nedbøyning i bjelker. Bør utbedres.

-Terrassebord er utført i 21 mm tykkelse (vanlig ved oppføringstidspunktet), man kan oppleve nedbøyning mellom bjelker. Det anbefales i dag 28 mm tykkelse på terrassebord ved bjelkeavstand på c/c 600 mm.

-Normal bruks og værslitasje

TG 2:

-Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm, samt for stor avstand mellom horisontale rekkverksbord.

(Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.)

-Mangelfullt rekkverk i utv. trapp fra verandaen ned til hagen

TG 3:

-Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018, Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.)

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg

#### 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 fra 1987 med flislagte vegger, plater i himling

120 cm innredning med laminert benk og nedfelt vask med ett-greps armatur

Dusjhjørne med faste profiler

Frittstående WC

Naturlig avtrekk

**Merknader:** -Det er påvist riss i fliser, samt sprekk i hjørne ved badekar mot tilstøtende rom.

-Det er åpen konstruksjon med synlige rør under/bak innredning.

-Naturlig avtrekk via 2 stk veggventiler. Det anbefales å ettermontere elektrisk avtrekksvifte for rask utskiftning av fuktig luft.

-Hull i vegger etter tidligere hullboring/inventar

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

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

TG 2:

Sprekk i fliser, samt hull i fliser etter boring/inventar

Naturlig avtrekk (Avvik NS 3600:2018)

Forventet tid for utskiftning er oppnådd/nærmer seg.

#### 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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er påvist sprekk i flere gulvfliser.

-Det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85. Det er likevel målt høydeforskjell med laser på 12 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjen, samt 21 mm til sluk under badekar. Fall er i så måte ansett som tilfredsstillende, men kan ikke sammenlignes med dagens krav.

TG 2:

Settes på bakgrunn av sprekk/riss i fliser.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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.

**Merknader:** -Det er ikke konstatert membran ned i sluk. Ukjent løsning av tettesjikt på vegger/gulv.

-Det ble hullboret i vegg mot våtsone til badekar. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen. (Dusjsonen ligger mot yttervegg og badstue)

-Hull i fliser i våtsone til badekar må tettes, da det er fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjon.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hullboring kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

\*Det er anbefalt å renovere badet. Man bør i det minste montere lukket dusjkabinett for sikrere bruk av våtrommet, dersom det ikke er ønskelig med renovering.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid for membran har passert.

## 7.2 Bad generasjonsdel

### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Bad i utleiedel er ikke ansett som et våtrom med dagens strenge krav til fuktsikring. Det er malte plater på vegger og vinyl på gulv. (Var tidligere en del av stuen.)

Ikke videre vurdert.

**Merknader:** Rommet bør totalrenoveres for sikker bruk.

TG 3:

Ikke bygget som et våtrom. Kostnadsestimeres under punkt 7.2.3

### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Vinylbelegg

**Merknader:** -Det er motfall på gulvet mot dørterskel.

TG 3:

Se punkt 7.2.3

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Rommet er ikke ansett som et våtrom med dagens trengte krav til fuktsikring. Man bør totalrenovere rommet for sikker bruk.

**Merknader:** -Sluk er ikke tilgjengelig.

-Det ble ikke avdekket fukt i vegg. (Det er benyttet lukket kabinett, så fuktbelastningen har vært/er minimal.)

-Kostnadsoverslg er forsiktig antatt da dette kan variere med valg av utstyr/løsninger.

TG 3:

Det anbefales en totalreovering av badet.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1987

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 slette fronter og rammeverk i tre.

Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og ett-greps armatur

Frittstående hvitevarer i innredning. (komfyr med platetopp, oppvaskmaskin.

Frittstående kombiskap kjøl-/frys

Vegghengt ventilator i hjørne med direkte utkast (testet ok)

**Merknader:** -Godt fungerende kjøkken med bruksslitasje ihht alder.

Ellers ingen merknader

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder,slitasje

### 8.2 Kjøkken (generasjonsdel)

#### TG 2 8.2 Kjøkken (generasjonsdel)

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 slette fronter

Benkeplate i tre

Frittstående hvitevarer aom komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap og tørketrommel

**Merknader:** TG 2:

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk, med div. skader i overflater

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Innredet u.etg

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

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



Rom under terreng med varierende overflater. I den eldste delen må man påregne større oppgraderinger. I tilbygg fra 1987 er overflater normal slitt ihht alder.

\*Oppdragsgiver informerer om at det tidligere har forekommet fukt/vann i underetasjen på tilbygget. Vegger på innside ble utbedret.

**Merknader:** -Tydelige saltutslag, og hulrom i puss tyder på fuktinnslag i eldre del av grunnmur. Ved hullboring i utlektet vegg i den eldste delen ble det ikke påvist fukt, men det var svært trekkfult/manglende isoleringsevne i vegg.

-Tegn til eldre fuktskjolder i trepanel/stubbloft i rom med beredere. Ytterligere undersøkelser kan evt. avdekke større avvik.

-Påvist muselort i bod med vv.beredere.

-Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i vegg i tilbygget fra 1987 ved hullboring i boden.

-Tegn til eldre fuktskjolder i veggplate med antydninger til svertesopp/muggvekst inne i garderobeskap på soverom. Bør utbedres

TG 2:

-Tydelige saltutslag, skader på innside mur i den eldste delen.

-Tegn til aktivitet av mus

-Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas. (Drenering/fuktsikring må utbedres)

\*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

Det ble målt 18,3 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 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulv med varierende utførelse. Det må forventes større oppgraderingsbehov i den eldste delen. Tilbygg fra 1987 med normal brukslitasje ihht alder.

**Merknader:** -Riss i gulv, nivåforskjeller mellom rom.

-Bom (hulrom) under fliser i tilbygg fra 1987

TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater.

Bom i flis

#### 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.

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

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som

anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller

muligheter for utskiftninger av luft.

**Merknader:** -Ventilering er utført etter eldre byggeforskrifter og kan ikke sammenlignes med dagens krav. Flere ventiler var tettet på befaringsdagen. Disse bør åpnes for å ivareta sin funksjon.

TG 2:

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

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

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp. (Det er inntaksvann og avløp i plast, ukjent alder)

-Stoppekran i u.etg. Testet OK.

\*Det anbefales på et generelt grunnlag å ettermontere lekkasjevarsler i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. (kjøkken, toalettrom) Dette vil bidra til å forminske skadepotensialet ved en evt. lekkasje.

-Det ble ikke påvist synlige tegn til skader eller lekkasjer.

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 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007, samt en eldre med ukjent alder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

1. VV- bereder av merket Oso Hotwater Super S 200 volum, 198 liter

2. Eldre bereder fra merket Norna, ukjent alder.

**Merknader:** -Begge beredere er plassert på kjellergulv i eldre del av boligen, uten sluk og ingen lekkasjesikring. Bør etableres.

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

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Plassering av beredere uten lekkasjesikring

## 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 mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

**Merknader:** -Boligen virket ellers greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering.

TG 2:

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

## 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 1987/ukjent i eldste delen

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

1.Sikringsskap med automatsikringer i tilbygg fra 1987

2.Sikringsskap med eldre skrusikringer i geneasjonsdel. (ansett som utdatert)

**Merknader:** \*Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen og har begrenset med informasjon.

-Løs ledning på kneloft må utbedres/sikres. Berøringsfare med stort skadepotensial.

-Sorte merker i himling rundt taklampe i utleiedel.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elk kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført 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 foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

-Det er avvik på rekkverk i trapper ihht dagens forskrifter. Det mangler håndløper på 1 side i den eldste delen. Rekkverkshøyde 85 cm.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

-Ferdigattest 02.08.1989. (Generasjonsbolig)

-Det er fremlagt flere sett med tegninger, både fra 1961 og 1987

-Lyd- og brannskillende konstruksjon er ikke mulig å vurdere/bedømme uten destruktive inngrep.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Alder, slitasje Mindre råteskader. Svertesopp
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg. Belyse risiko ang. dampspærre som ikke er forskriftmessig tett.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktskjolder/merker etter avrenning i overgang knevegg/tak. Holdes under oppsyn.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Sprekk i fliser, samt hull i fliser etter boring/inventar Naturlig avtrekk (Avvik NS 3600:2018) Forventet tid for utskiftning er oppnådd/nærmer seg.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av sprekk/riss i fliser.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for membran har passert.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes på bakgrunn av alder,slitasje
8.2	Kjøkken (generasjonsdel) Kjøkken (generasjonsdel)
	Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk, med div. skader i overflater
9.1.1	Innredet u.etg Veggens og himlingens overflater
	-Tydelige saltuslag, skader på innside mur i den eldste delen. -Tegn til aktivitet av mus -Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. (Drenering/fuktsikring må utbedres) *Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk. Det ble målt 18,3 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.
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Helhetsinntrykk av overflater. Bom i flis
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.) Plassering av beredere uten lekkasjesikring
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018) Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018) TG 2 Forventet tid for utbedring/utskiftning er oppnådd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1
3.1	Vinduer og ytterdører
	Skade i karm på takvinduer, samt punkterte glass. Kostnadsoverslag er kun basert på bytte av takvinduer. Avvik kan forekomme.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018, Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.2.1	Bad generasjonsdel Overflate vegger og himling
	Ikke bygget som et våtrom. Kostnadsestimeres under punkt 7.2.3
7.2.2	Bad generasjonsdel Overflate gulv
	Se punkt 7.2.3
7.2.3	Bad generasjonsdel Membran, tettesjiktet og sluk
	Det anbefales en totalrenovering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000