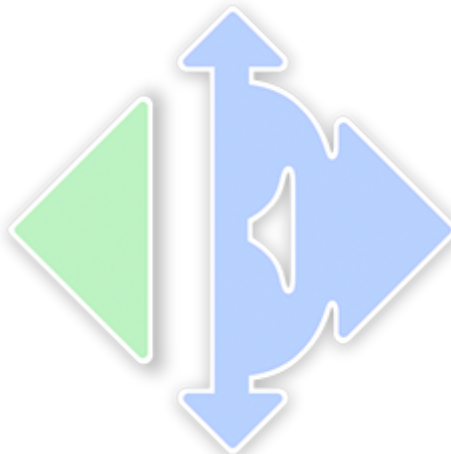


Kjedet enebolig
Syverstadkollen 37
1394 Nesbru



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 15/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 272
Hjemmelshaver:	Lisbet Kierulf Botnen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	409 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Privat slamavskiller
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

28.07.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.22 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.)

****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. Asfaltert felles gårdsplass. Beleggningsstein ved inngangspartiet. Skjermet terrasse/uteområde og gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med grunnmur av Leca e.l. Murte yttervegger på 2 sider. Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre (2 sider) over grunnmur. Liggende/stående utvendig kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Enkelte elementer har behov for oppgradering/modernisering.

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 vegg på SØR og VEST side. Årsak er vanskelig å bedømme og det kan være flere faktorer som spiller inn. En årsak kan være 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, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes.

Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da disse ofte er innlemmet i konstruksjonen.

*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:

Lukket ildsted i 1.etg.

Panelovner

Eier opplyser om varmekabler e.l. på begge bad, samt 2 soverom og hall i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Samsvarserklæring elektro for oppussing i 2019.

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

HIMLING: Malte slette flater, malt glassfiberstrie

GULV: Parkett, fliser på bad + vaskerom + 1 soverom i u.etg, parkett på 1 soverom og laminat på 1 soverom

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/ møblement 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. Loddavvik kan forekomme på vegger.

- Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Stedvis knirk i gulvet

-Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger i dens eie siden 2005:

- Pusset opp bad i u.etg 2014
- Bygget ny platting i 2014, samt trapp ned til bakhagen
- Kjøkken, stue, entre og trappen ned til u. etg pusset opp i 2019
- Ny ytterdør 2019
- Nytt ildsted 2019
- 2 soverom i u.etage pusset opp i 2019
- Det er stedvis byttet noe utvendige kledningsbord i 2019
- 2 vinduer byttet i 2019, 1 stk vindu på kjøkken byttet 2025

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.etg	67			15
1.etg	69			49
Bod		13		
SUM BYGNING	136	13		64
SUM BRA	149			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje (felles rekke)		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA	14			

BRA-i:

U.etg:

3 soverom, hall, vaskerom og bad

1.etg:

Entrè, bad, kjøkken, stue

BRA-e:

Bod

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.

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles rekke. Støpt dekke. Reisverk med trekledning. Vippeport i tre. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

15/01/2026

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.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i Leca e.l. med pusset utside. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Det er synlig grunnmursplast rundt deler av boligen. Ikke mulig å påvise under/bak inntilbygget veranda.

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.

-Grunnmursplast mangler stedvis topplist og har enkelte defekter. Dette bidrar til å øke fuktbelastning mot mur.

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

-Det er påvist riss under soveromsvindu mot NORD. 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 tettes for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng" etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i tresvill på vaskerom samt ved hulltaking under trappen. (Se punkt 9.1.3)

*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 fuktsikring og drenering er 30 år.

TG 2:

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

Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. Tiltak må vurderes da det er symptom på manglende funksjon

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødige 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 mot NORD. Terreng på SØR og VEST side heller stedvis mot boligen.

TG 3:

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon på NORD og SØR side med stående/ liggende kledning. Murte pussede vegger på VEST og ØST side. Deler av kledningsbord er byttet i 2019.

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.

-Vannbrett med tørkesprekker.

-Klaring mellom kledningsbord og beslag er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resulterer i fuktopptak med dertil oppsprekking og slitasje.

-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 værslitasje og tørkesprekker. 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.

Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. Hovedsaklig fra byggeår. (Ref eier så ble 2 stk vinduer byttet i 2019 og 1 stk på kjøkken i 2025.)

Ytterdør byttet 2019.

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.

-Vindu på bad i 1.etg. med fuktpreg.

-Terrassedør i u.etg har dårlig låsemekanisme/funksjon. Bør utbedres.

-Enkelte innerdører har behov for justering for god funksjon.

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

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over 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 besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft hvor det er gangbart gulv.
-Det er påvist eldre fuktskjolder ved gjennomføring av lufting (soil) / ventilasjonsrør. Det er tydelig tegn til avdrypp ned på underliggende spongulv. Usikkert om det er foretatt utbedringer fra yttersiden. Dette området må holdes under oppsyn ved nedbør. (Evt kuldeperiode hvor det kan forekomme kondensering)
-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:

Settes da det er noe usikkerhet rundt tetthet rundt takhatt.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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: -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 for omlegging av taket.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Merknader: Det er synlig ventil i gavler med gjennomlufting av takflaten, samt luftespalte i raft.

Se også punkt 4.1 og 4.2.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda i trekonstruksjon mot NORD/VEST.

2. Betongheller på bakkeplan

- Merknader:** -Terrassebord med naturlig vær og bruksslitasje. Rekkverk målt til ca 96 cm. avstand mellom horisontale spiler er stedvis mer enn 10 cm
- Horisontale spiler og topprekke med stedvise råteskader. Bør utbedres. Åpning i rekkverk på NORDØST side må utbedres for sikkerhet.
- Det er påvist svekkelse/sprekk i fundament til veranda. Bør/må utbedres for sikker funksjon.

TG 2:

- Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og avstand mellom spiler ihht dagens forskrifter som tilsier 100 cm høyde/max 10 cm mellom spiler. (Det er ikke krav til å endre dette) *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.
- Enkelte råteskader i rekkverksbord og topprekke.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg.

TG 2 7.1.1 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 eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med malte slette plater i himling pusset opp i 2014. Innredning med helstøpt benk med 2 vasker. Speilskap. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Gulvmontert WC. Naturlig avtrekk ved ventil i himling.

Merknader:

Overflater 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 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

- Merknader:** -Det er målt høydeforskjell med laser på 33 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Hovedgulvet er tilnærmet flatt lokalt fall i nedslagsfeltet i dusjen. Oppkant ved terskel på ca. 65 mm. (ikke mulig å påvise membranoppkant uten å fjerne fliser)
- Det er noe salt/kalkutslag i fuger

TG 2:

Det registreres flere fliser med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget. Stedvis riss i fuger.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2014
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.
Sluk i plast.

Merknader: -Det er ikke mulig å bore hull mot våtsone i dusjen grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Overflatesøk indikerte ingen unormale verdier, men dette er en unøyaktig måling hvor måleverktøyet kan gi utslag på varmekabler, armeringsjern etc.

Det er fremlagt en beskrivelse fra utførende entreprenør om oppbygging av badet.

7.2 Bad 1.etg.

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av eldre dato (trolig byggeår) Flislagte vegger og malte flater i himling. Innredning med vask. Speil på vegg. Gulvmontert wc. Åpen dusjnische. Naturlig avtrekk.

Merknader: 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

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

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagt gulv med varmekabel

Merknader: Det er målt svakt fall mot sluk på gulvet. (8 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist) 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.

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 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ukjent bruk av membran. Ingen synlig membran i sluk, kun antydning til en slags gummi/asfalt masse. 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.
Hullboring er foretatt fra entre mot våtsone uten tegn til forhøyede fuktverdier. Ingen synlig tegn til fukt i underliggende himling.
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.
Badet bør pusses opp i sin helhet

7.3 Vaskerom u.etg**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte murvegger og malt glassfiberstrie.

NB! Vaskerommet har avvik ihht dagens krav til fuktsikring i våtrom. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

Merknader: Noe saltutslag på den ene murveggen ved stoppekran. (beskrevet under punkt 1.1 grunnmur)

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Flislagte gulv med sokkelflis.

Merknader:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er en murt oppkant mot badet på 25 mm. Vaskerom har generelt svært begrenset fuktpåkjenning og fungerer med dagens bruk.

TG 2:

Det registreres hulrom under fliser. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 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 drypptørk av klær etc.

TG 3:

Ingen bruk av membran avvik ihht NS 3600:2018

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

Kjøkkenen fra 2019 med mørke fronter med trestruktur. Kjøkkenøy med vask. Benkeplate i laminat med platetopp. Glassplate bak platetopp.

Ventilator i veggskap med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombiskap.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

*Det er ikke påvist komfyrvakt. Lekkasjestopper er montert, men ikke ferdigstilt. Bør tbedres/settes i drift.

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk 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.

TG 2:

Kullfilter i ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Varierende overflater med normal bruksslitasje. Enkelte rom er pusset opp i nyere tid.

Merknader:

TG 2:

-Det er påvist en riss/sprekk i murvegg mot bad ved "buen". Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med laminat, fliser og parkett. (Parkett på soverom uten skader fra 2019 TG 1)

Merknader: Overflater med bruksslitasje ihht alder. Hulrom under fliser indikerer manglende heft til underlaget og i ytterste konsekvens kan fliser løsne i sin helhet. Sakdet flis og utbedring av hulromslyd/bytte av fliser må utføres for å lukke avviket.

TG 2:

Hulrom (bom under enkelte fliser) samt stedvis planhetsavvik på flisene.

Sprekk i 1 stk flis på soverom mot sør.

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/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 VEST og SØR ved hullboring. Det ble målt 17,7 vektprosent med pigger i bunnsvill mot SØR og 26,5% i vegg/panel mot VEST. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse. Det ble avdekket muggvekst bak trepanel ved hulltaking under trappen.

TG 2:

-Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utelektet vegger (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.
-Saltutslag i vegg på vaskerom indikerer fuktvanding i konstruksjonen. (kan muligens 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
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
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 til kjøkken) og avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK
-Stakeluke til kjøkkenavløp påvist bak luke på badet.
-WC på bad i 1.etg har trolig defekt flottør, da det var kontinuerlig strøm av vann. Bør utbedres.
Hjemmelshaver opplever ellers ingen problemer med vann eller avløp.

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:

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.

-WC 1.etg bør utbedres
-Soil (lufting) bør isoleres på kaldtloftet for å hindre kondensering

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso Super RS 200, 198 liter Plassert på vaskerom med sluk i gulvet. Direktekoblet i koblingsboks.

Merknader: 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.)

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 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Skrusikringer på hovedinntaket.

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.

-Samsvarserklæring for el-arbeid på stue/kjøkken samt varmekabler på soverom i u.etg er fremlagt. Samsvarserklæring på utført el-arbeid på bad i u.etg er ikke fremlagt. Det var Five elektro som utførte arbeidet, dokumentasjon er foreldet og de hadde ikke dette liggende lenger. (Eier har vært i kontakt med de)

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger. Endringer/avvik/lovligheter er dermed ikke mulig å bedømme.
-Trappen mangler håndløper på 1 side. Dette er et avvik ihht dagens forskrifter.
-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Fukt i vegg bør/må undersøkes nærmere. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/sprekk i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. Tiltak må vurderes, ytterligere undersøkelser bør foretas da det er symptom på manglende funksjon.
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av manglende luftespalte. Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Settes da det er noe usikkerhet rundt tetthet rundt takhatt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet levetid har passert for omlegging av taket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og avstand mellom spiler ihht dagens forskrifter som tilsier 100 cm høyde/max 10 cm mellom spiler. (Det er ikke krav til å endre dette) *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. -Enkelte råteskader i rekkverksbord og topprekke
7.1.1	Bad u.etg. 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.
7.1.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	Det registreres flere fliser med "bom" (hulrom/manglende heft til underlaget. Stedvis riss i fuger.
7.3.1	Vaskerom u.etg Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater
7.3.2	Vaskerom u.etg Overflate gulv
	Det registreres hulrom under fliser. Avvik ihht NS 3600:2018
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kullfilter i ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
9.1.1	Innredet u.etg Veggenes og himlingens overflater
	-Det er påvist en riss/sprekk i murvegg mot bad ved "buen". Riss /sprekker kan ha mange årsakssammenhenger, men skyldes ofte en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn for evt. forandringer
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Hulrom (bom under enkelte fliser) samt stedvis planhetsavvik på flisene. Sprekk i 1 stk flis på soverom mot sør.
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegger (avvik ihht NS 3600:2018) Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør foretas/bør holdes under oppsyn. -Saltutslag i vegg på vaskerom indikerer fuktvanding i konstruksjonen. (kan muligens sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-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. -WC 1.etg bør utbedres -Soil (lufting) bør isoleres på kaldtloftet for å hindre kondensering
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.)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall inn mot grunnmur er avvik ihht NS 3600:2018
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	Vurderes med tanke på alder og slitasje Badet bør pusses opp for sikker bruk, evt. etablere lukket kabinett. Kostnadsoverslag under punkt 7.2.3
7.2.2	Bad 1.etg. Overflate gulv
	Vurderes med tanke på alder og slitasje og skader i fliser/fuger Se punkt 7.2.3 for kostnadsoverslag
7.2.3	Bad 1.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. Badet bør pusses opp i sin helhet
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen bruk av membran avvik ihht NS 3600:2018
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.