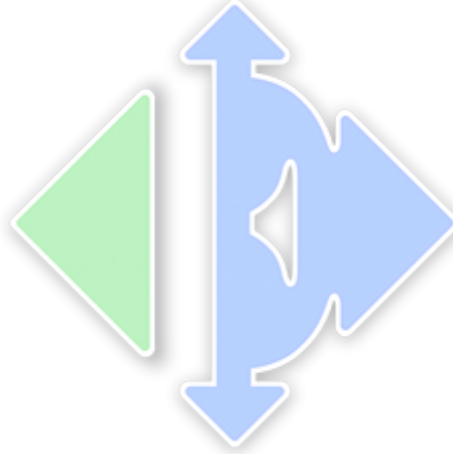


Fritidsbolig 1. etg. Anneks  
Nutestulvegen 24  
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 10/02/2026

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er 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 gjennstående 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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* 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:

|                              |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:18, Bnr: 126                                                                             |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Lifjell Eiendom AS (fester) Elisabeth Nygaard (framfester)                                   |
| <b>Tomt:</b>                 | 803,6. Festegrunn m²                                                                         |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Oppgis av megler                                                                             |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig til privat                                                                         |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig vann                                                                               |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig avløp                                                                              |
| <b>Regulering:</b>           | Fritidsbebyggelse, Nåværende, Kommunedelplan for Lifjell og Hytter. Østerli sameige, Lifjell |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 19 827,- årlig                                                                            |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke oppgitt                                                                                 |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Oppgis av megler                                                                             |
| <b>Byggeår:</b>              | 2002                                                                                         |
| <b>Fnr:</b>                  | 62                                                                                           |

**BEFARINGEN:**

|                                     |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 21.01.2026                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | På befaringsdagen var det vinter og torvtaket var snødekket. Torvtaket må etterses til våren. Den delen av fritidsboligen som er røstet, har ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Elisabeth Nygaard                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Ingen                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS3                                                                                                                                                                                            |

**OM TOMTEN:**

Festetomt. Årlig festeavgift. Beliggende i Nutestulvegen, på Lifjell, Bø i Telemark. Beliggende i etablert område for frittliggende fritidsboliger, helt inntil vei. Tomten er å anse som en naturtomt, flat og opparbeidet med gruset oppstillingsplass. Tomten har anneks.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein og grusholdige masser. Fundamentert med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Liggende trepanel med vannbrett mellom vindusfelt og liggende trepanel i gavler. Stående trepanel har not og fjær med bunnstokk. Kraftige hjørnekasser. Utskjært vindusomramminger og terrassesøyler i Buenstil. Veggkonstruksjonen har vinkel med overbygget inngangsparti. Gesimskasser av synlig tretaktro med synlige sperreender. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon. Røstet himling i stue og kjøkkendel. Taktro av trebord, tekket med torv. Takkonstruksjonen har vinkel. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl ved stue. Innvendig kaldt loft over del med flat himling.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 2002. Fritidsboligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig og energimessig fra 2002, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt innvendig med normale bruksmerker og slitasjer, men har noe etterslep på utvendig vedlikehold. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Eldre konstruksjoner kan generelt ha skjulte skader i yttertak, vegger og gulv. Fritidsboligen kan tas i bruk slik den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har hatt festerett til eiendommen siden 19.11.1999, ref grunnbok. Det foreligger hjemmel til framfeste datert 18.05.2018, ref grunnbok. Festetomt med årlig festeavgift. Utgifter til brøyting og diverse vedlikehold av vei påløper årlig.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selger/revirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Takhøyde er ca 2,18 m i flat himling. 3,02 m under limtretrager i røstet himling.

-Gang/entré har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Loftsluke. Røykvarsler.

-Stue har beiset panel i tak, røstet himling. Beiset panel på vegger. Lakkert furugulv på tilfarer på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg på topp av gavlvegg. Røykvarsler. Terrassedør til overbygget terrasse. Panelovn. Plassbygget pusset og malt peis med peisinnsett. Vednisje. Sotluke inne i vednisje. Flat himling over peis.

-Kjøkken har beiset panel i tak, røstet himling. Beiset panel på vegger. Lakkert furugulv på tilfarer på betonggulv mot grunn. Åpent mot stue.

-Soverom 1 har panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarer på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn. Køyeseng med dobbel underkøye.

-Soverom 2 har panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarer på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn. Dobbel garderobereskapp med en speildør og en dobbeltseng.

-Soverom 3 har panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarer på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn. Brannslukningsapparat inne i garderobereskapp. Garderobereskapp med skyvedører.

-Soverom 4 har panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarer på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn. Garderobereskapp, køyeseng.

-Bad/WC har panel i tak, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Luftespalte på dørterskel. Sokkelflis. Vindu over gulvmontert WC. Avtrekksvifte til yttervegg. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning. Overskap og underskap. Profilerte fronter. Heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil, lys og kontakt. Dusjkabinett og gulvmontert WC.

-Bad/WC/badstue har panel i tak, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Vindu i våtsone. Avtrekksvifte på yttervegg. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning. Profilerte underskap, heldekkende servant med bredde 60 cm. Speil, lys og kontakt. Dusjkabinett og gulvmontert WC. Badstue dør av glass. Ventil i vegg til badstue. Badstue med gradpanel i tak og på vegger. Trelemmer på betonggulv. Badstuebenk. Lys og badstueovn.

-Bod/teknisk rom har panel i tak, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med sluk. Varmekabel. 230/400 V sikringsskap med automatsikringer fra 2002. 198 L varmtvannsbereider fra 2002 med stive kobberør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin. Umerket hovedstoppekran. Samlestokk for rør-i-rør-system. Åpen rørføring av kobber til varmtvannsbereider og til frostsikker utekran. Listverk: Beiset listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter. Profilerte gulvlister og glatte sokkellister på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Beiset heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Flate dørterskler til begge bad. Innerdører fra byggeår. Normale bruksmerker. Noe justering av heltre innerdører må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker og slitasjer på lakkert furugulv. Bom i gulvflis i gang/entré. Bom i gulvflis på begge bad. Nivåforskjell mellom fliset gulv og furugulv på ca 20 mm. Noe manglende fugemasse på gulvflis på gang/entré, blant annet mot soveromsdør på soverom 1. Generelt planavvik +/- 10 mm i gang/entré. Noe heng på himling i gang/entré. Henger ca 15 mm på midten. Det bør monteres flere røykvarslere. Riss i peiskappe. Noe avskalling av overflatebehandling på pipe, kan tyde på kalk, salt og fuktutslag, og at pipe trekker fukt fra yttertak. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand i forbindelse med salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 2002. Fritidsboligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer, men romfordelingen er endret ihht byggesøkestegningene.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bolig, som ny i dag:           | 3 908 000,-        |                    |
| - Fradrag:                     | 949 000,-          |                    |
| <b>= Teknisk verdi bolig:</b>  | <b>2 959 000,-</b> | <b>2 959 000,-</b> |
| Verdi anneks som ny i dag:     | 283 000,-          |                    |
| - Fradrag:                     | 58 000,-           |                    |
| <b>= Teknisk verdi anneks:</b> | <b>225 000,-</b>   | <b>225 000,-</b>   |

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

**Markedsverdi (normal salgsverdi):** **= 2 900 000,-**

Låneverdi: **2 320 000,- (80%)**

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig og anneks (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 27 103,-

**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 målereglene:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1.etg       | 97    | 2     | 0     | 34  |
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 97    | 2     | 0     | 34  |
| SUM BRA     | 99    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Anneks 2004 | 8     | 0     | 0     | 4   |
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 8     | 0     | 0     | 4   |
| SUM BRA     | 8     |       |       |     |

**BRA-i:**

Gang/entré, stue/kjøkken åpen løsning, 4 stk soverom, bad/WC, bad/WC/badstue.

**BRA-e:**

Bod/teknisk rom.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra byggesøknaden på fritidsboligen som ikke er i overensstemmelse med dagens romplassering. Antall rom og romtyper er likt som byggesøkte tegninger, men de er stokket noe om på. Opprinnelig tegning har soverom, der dagens bad med badstue er plassert og bad/wc der det er soverom i dag. Kjøkkeninnredningen er opprinnelig plassert på gavlvegg og hoveddøren er flyttet samtidig som bad/wc 2 er flyttet lenger inn i gangen. Terrassearealet er øket. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet under punktet for beskrivelse av innvendige overflater.

**ANDRE MERKNADER:**

Det er ingen snøfangere på yttertaket, som er et torvtak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

## Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

## Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

10/02/2026



Olav Øyen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein og grusholdige masser. Fundamentert med plate på mark. Terrasse fundamentert på stedlig grunn av pilar.

**Merknader:** Ingen isolering utvendig på grunn. Noe små riss i ringmurselementer. Taknedløp bør føres vekk fra ringmuren for å forhindre frostspreng.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

### Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Plate på mark. Taknedløp bør føres vekk fra ringmuren for å forhindre frostspreng.

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Liggende trepanel med vannbrett mellom vindusfelt og liggende trepanel i gavler. Stående trepanel har not og fjær med bunnstokk. Kraftige hjørnekasser. Utskjært vindusomramminger og terrassesøyler i Buenstil. Veggkonstruksjonen har vinkel med overbygget inngangsparti. Gesimskasser av synlig tretaktro med synlige sperreender.

**Merknader:** Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjon, utført i henhold til statiske- og energikrav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Ytterkledningen fremstår stedvis som værbitt, og det er observert sprekkdannelser i kledningen, ingen registrert råte. Det er registrert at luftespalte til yttertak i raft er tettet som følge av snødrev.

Vindskibord fremstår stedvis som noe vridde. Ingen luftet veggkonstruksjon.

Årsak: Værbitt ytterkledning og sprekkdannelser vurderes å ha sammenheng med normal slitasje over tid som følge av klimabelastning. Manglende lufting bak ytterkledningen er en konstruksjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som kan gi økt fuktbelastning i yttervegger. Tettet luftespalte i raft vurderes å ha sammenheng med snøforhold og vindeksponering, mens vridde vindskibord kan ha sammenheng med fuktpåvirkning og naturlige bevegelser i treverk over tid.

Risiko: Manglende lufting bak ytterkledning kan øke risikoen for fuktoppbygging i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette bidra til redusert levetid på kledning og underliggende materialer. Tettet luftespalte i raft kan redusere ventilasjon av takkonstruksjonen, noe som kan føre til økt fuktbelastning. Sprekkdannelser i ytterkledning kan gi økt risiko for vanninntrengning.

Konsekvens: Dersom forholdene utvikler seg over tid, kan omfang og kostnader ved fremtidige tiltak øke.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Røde fabrikkmalte sidehengslet og doble vinduer med smårutet glass fra byggeår. Rød fabrikkmalt terrassedør med smårutet glass. Rød kostmalt hoveddør med panel på dørblad utvendig, lakkert trehvit innvendig. Dobbelt glass. Boddør er rød kostmalt med panelprofil utvendig. Kodelås på ytterdør

**Merknader:** Normale bruksmerker. Boddør bør justeres. Vinduer og dører vurderes å være originale fra byggeår, og fremstår som tidsriktige for bygningens alder og bruk. Overflater og utførelse bærer preg av normal bruk og klimabelastning over tid. Kostmalte overflater, særlig på dører, kan ha behov for hyppigere vedlikehold enn fabrikkmalte overflater.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventiler/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon, statikk fra byggeår. Røstet himling i stue og kjøkkendel. Taktro av trebord, tekkt med torv. Takkonstruksjonen har vinkel. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg til terrasse i gavl ved stue. Innvendig kaldt loft over del med flat himling. Luftespalte til yttertak ved raft. Pusset lettklinkerpipe over yttertak på mønet med pipebeslag og skiferplate på topp.

**Merknader:** Bygningen har saltakkonstruksjon utført som plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon, dimensjonert etter statiske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det er ikke etablert ventiler i gavler. Det er observert is og rim i luftespalter ved raft. Det er ikke montert snøfangere på yttertak. Deler av takkonstruksjonen er røstet og kan ikke inspiseres, kun vært mulig å inspisere innenfra der det er tilgjengelig kaldt loft. For øvrig vises det til punkt 5.1 – Loft.

Årsak: Is- og rimdannelser i luftespalter ved raft vurderes å ha sammenheng med klimatiske forhold og begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen. Røstede deler av takkonstruksjonen medfører begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll. Fravær av snøfangere vurderes å være en løsning som var vanlig på enkelte fritidsboliger på oppføringstidspunktet.

Risiko: Redusert ventilasjon av takkonstruksjonen kan øke risikoen for fuktopphopning, kondens og isdannelser i kalde perioder. Over tid kan dette påvirke materialenes levetid. Manglende snøfangere kan medføre at snø og is glir ukontrollert fra takflater, noe som kan gi risiko for skade på bygningsdeler eller personskaade. Begrenset inspeksjonsmulighet i røstede områder kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens: Vedvarende fukt- og isbelastning kan på sikt føre til behov for utbedring av deler av takkonstruksjonen.

## 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2002

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår, tekket med torv. Ingen sløyfer og lekter på torvtak. Taktro er besiktiget der den er synlig i gesimser og innenifra på loft.

**Merknader:** Torvtak var snødekket på befaringsdagen. Begrenset mulighet for inspisering av torvtak. Torvtaket bør inspiseres når snøen er smeltet. Tak med torv bør jevnlig vedlikeholdes. Noen små kondensflekker på taktro ved gjennomgang/luftehatt synlig fra krypeloft.

Årsak: Torvtak er en konstruksjon som er avhengig av jevnlig vedlikehold for å fungere etter hensikten.

Risiko: Manglende inspeksjon av torvtaket kan medføre at eventuelle skader eller svakheter ikke avdekkes.

Kondensdannelser på taktro kan over tid føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på treverk.

Konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning kan på sikt medføre behov for utbedring av taktekking eller underliggende konstruksjoner. Skjulte skader som ikke avdekkes tidlig kan føre til økte kostnader og større omfang ved senere tiltak.

## 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Luftehatt. Pipebeslag. Israftbeslag.

**Merknader:** Takrennenedløp bør føres vekk fra ringmur for å hindre frostspreng ved ringmur. Ingen overband på takrenner. Takrenner er fulle av is og enkelte takrenner har bulker og skjevheter. Fuktutsatt punkt i overgang vinkel på langside. Noe avskalling av overflatebehandling på pipe, kan tyde på kalk, salt og fuktutslag, og at pipe trekker fukt fra yttertak.

Årsak: Bulker og skjevheter i takrennene vurderes å ha sammenheng med værbelastning, isdannelser og naturlig aldring av materialer. Manglende overband kan bidra til at snø og is lettere samler seg. Fuktutsatt punkt i overgangsvinkel vurderes å ha sammenheng med vannavrenning og konstruksjonsdetaljer. Takrennenedløp som ikke leder vann vekk fra ringmur kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur.

Risiko: Oppsamling av is og vann i takrennene kan føre til lokal overbelastning og lekkasje. Fuktutsatt punkt kan over tid bidra til rissdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner. Vann som renner direkte ned mot ringmur kan medføre frostspreng og nedbrytning av murmaterialer. Pipe kan trekke vann og få frostspreng.

Konsekvens: Vedvarende fuktbelastning og isoppbygging kan på sikt føre til behov for reparasjon eller utskifting av takrenner. Lokale fuktskader i overgangsvinkel kan forverres over tid og medføre større skadeomfang. Direkte vannavrenning mot ringmur kan øke risikoen for frostskafer.

## 5. Loft

## 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra isolert loftsluke i gang/entré. Loftet har synlig tretaktro og plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon. Lufttilgang ved raft. Isolerte rør til luftekanal over yttertak. Synlig upusset lettklinkerpipe. Ingen gulv på loft for lagring.

**Merknader:** Det er ikke montert ventiler i gavlene. Det er observert is og rim i luftespalter nede ved raft. Noen små kondensflekker er registrert på taktro ved gjennomgang/luftehatt. Det finnes også eldre flekker etter kondens eller lekkasjer fra luftehatt, synlig på isolasjonspapir. Flekker og kalkutslag er synlige på pipe, og isolasjonspapir rundt pipe viser spor etter kondens og lekkasjer.

Årsak: Fravær av ventiler i gavler kan redusere luftsirkulasjonen i loftsrommet, noe som gir kondensdannelse ved lave temperaturer. Is og rim i luftespalter tyder på at fuktig luft ikke ventileres effektivt ut. Kondensflekkene på taktro og rundt pipe kan skyldes både eldre lekkasjer og lokal kondens fra mangelfull ventilasjon.

Risiko: Vedvarende fukt og kondens kan over tid føre til muggvekst, råteskader i trekonstruksjoner og nedbrytning av isolasjon. Kondens på taktro og rundt pipe kan gi lokale strukturelle skader og svekket isolasjonsevne.

Konsekvens: Hvis forholdene ikke utbedres, kan det medføre behov for mer omfattende reparasjoner av takkonstruksjon, isolasjon og overflater. Fukt kan også påvirke inneklimate og bygningens levetid.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse fundamentert på stedlig grunn av pilar. Terrasseareal på 34 m<sup>2</sup>, hvorav 17 m<sup>2</sup> er overbygget. Trebjelkelag med beiset impregnerte terrassebord. Terrasse ligger på grunn. Rekkverk av tre med rekkverkhøyde 70 cm. Levegg av trepanel mot oppstillingsplass. Tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue. Det står en jacuzzi på terrasse. Treplattung på grunn ved hoveddør, inngangsparti er overbygget med et areal på ca 3 m<sup>2</sup>.

**Merknader:** Noe værbitte overflater. Vinter på befaringsdagen og deler av terrasse er snødekket. Noe skjevheter i rekkverk. Værpåvirkning over tid, kombinert med normal aldring av materialer, har gitt slitasje på utvendige overflater og rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår, fundamentert mot plate på mark. Lettklinkerpipe med sotluke inne i vednisje i stue. Plassbygget peis med peisinnsats i stue. Pusset og malt peiskappe. Synlig upusset lettklinkerpipe på loft. Pusset lettklinkerpipe over yttertak på mønet med pipebeslag og skiferplate på topp.

**Merknader:** Det er registrert riss i peiskappe, og kalk- og fuktutslag på pipe i stue. På loftet er det også synlige kalk- og fuktutslag på pipe. Riss er observert i pusset pipe over tak. Pusset pipe uten heldekkende pipekledning kan trekke til seg vann og gi lekkasjer. Det er ikke registrert pålegg eller fyringsforbud fra feievesen. Feievesen har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn, men det foreligger ingen registrerte avvik. Riss og kalk-/fuktutslag kan skyldes naturlig aldring av puss og murverk, temperatursvingninger og fuktbelastning over tid. Manglende heldekkende pipekledning gjør at vann lettere kan trenge inn i puss og murverket, noe som kan forårsake lekkasjer. Vedvarende fuktinntrengning kan over tid føre til videre rissdannelser, frostskaader og nedbrytning av pipe og murverk. Manglende beskyttelse av pusset pipe kan medføre lekkasje inn i bolig og skade tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at forholdene vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere riss, kalk- og fuktutslag og behov for eventuelle tiltak, inkludert reparasjon av peiskappe og puss, og eventuell ettermontering eller forbedring av pipekledning for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll av pipe og ildsted bør gjennomføres i henhold til feievesen sine anbefalinger.

## 8. Etasjeskillere

### Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen etasjeskiller eller innvendige trapper. Plate på mark.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng.

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC

**TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Panel i tak, panel på vegger. Luftespalte på dørterskel. Sökkelflis. Vindu over gulvmontert WC. Avtrekksvifte på yttervegg. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning. Overskap og underskap. Profilerte fronter. Heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil, lys og kontakt. Dusjkabinett og gulvmontert WC.

**Merknader:** Våtrommet er fra byggeåret 2002 og er ikke fullstendig bygget som et godkjent våtrom. Våtrom skal kunne benyttes uten dusjkabinett. Veggpanel står ned mot søkkelflis som har sprekke-dannelser. Det er registrert utett overgang mellom søkkelflis og veggpanel.

Årsak: Sprekker i søkkelflis og utett overgang til veggpanel kan skyldes materialbevegelse og at våtrommet ikke er bygget som komplett våtrom med tettesjikt.

Risiko: Manglende tetting kan medføre at vann trenger inn bak fliser og panel, noe som over tid kan gi fuktskader i underliggende konstruksjon, råteskader i treverk og risiko for muggvekst.

Konsekvens: Dersom utettheter ikke utbedres, kan det føre til behov for omfattende reparasjoner, inkludert utskifting av fliser, panel og eventuelt underliggende konstruksjon. Langvarig fuktbelastning kan også påvirke innneklima og bruken av rommet.

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrommet er fra byggeåret 2002 og er ikke fullstendig bygget som godkjent våtrom. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall, bortsett fra lokalt fall rundt sluk i dusj. Det er registrert bom i gulvflis. Veggpanel står ned mot sokkelflis som har sprekkdannelser, og det er utett overgang mellom sokkelflis og veggpanel.

Årsak: Manglende fall på gulv som bygget. Bom i fliser kan skyldes alder og materialbevegelse over tid. Sprekker i sokkelflis og utett overgang til veggpanel kan oppstå fordi rommet ikke er bygget som komplett våtrom med korrekt tettesjikt.

Risiko: Utettheter mellom fliser og panel kan føre til vanninntrengning bak gulv og vegg, noe som over tid kan gi fuktskader.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre behov for omfattende reparasjon. Langvarig fuktbelastning kan også påvirke inneklima og bruk av rommet

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger av panel. Smøremembran på betonggulv mot grunn. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra gang mot dusj, det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2002. Ingen membran på vegger. Usikker tetting mellom veggpanel og sokkelflis. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom skal kunne benyttes uten dusjkabinett. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Årsak: Ingen tilfredsstillende membranløsning. Ikke komplett bygget som våtrom.

Risiko: Vann kan trenge inn bak veggpanel og sokkelflis ved bruk av våtrommet, særlig dersom det brukes uten dusjkabinett. Dette kan over tid gi fuktskader i underliggende konstruksjon, råteskader i treverk og risiko for muggvekst.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til behov for omfattende reparasjon.

## 10.2 Bad/WC/badstue

### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/badstue - Overflate vegger og himling. Panel i tak, panel på vegger. Vindu i våtsone. Avtrekksvifte på yttervegg. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning. Profilerte underskap, heldekkende servant med bredde 60 cm. Speil, lys og kontakt. Dusjkabinett og gulvmontert WC. Badstue dør av glass. Ventiler i vegg til badstue. Badstue med gradpanel i tak og på vegger. Trelemmer på betonggulv. Badstuebenk. Lys og badstueovn.

**Merknader:** Våtrommet er fra byggeåret 2002 og er ikke fullstendig bygget som et godkjent våtrom. Våtrom skal kunne benyttes uten dusjkabinett. Veggpanel står ned mot sokkelflis som har sprekkdannelser. Det er registrert utett overgang mellom sokkelflis og veggpanel.

Årsak: Sprekker i sokkelflis og utett overgang til veggpanel kan skyldes materialbevegelse og at våtrommet ikke er bygget som komplett våtrom med tettesjikt.

Risiko: Manglende tetting kan medføre at vann trenger inn bak fliser og panel, noe som over tid kan gi fuktskader i underliggende konstruksjon, råteskader i treverk og risiko for muggvekst. Vindu i våtsone er fuktutsatt.

Konsekvens: Dersom utettheter ikke utbedres, kan det føre til behov for omfattende reparasjoner, inkludert utskifting av fliser, panel og eventuelt underliggende konstruksjon. Langvarig fuktbelastning kan også påvirke inneklima og bruken av rommet.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/badstue - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrommet er fra byggeåret 2002 og er ikke fullstendig bygget som godkjent våtrom. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall, bortsett fra lokalt fall rundt sluk i dusj. Det er registrert bom i gulvflis. Veggpanel står ned mot sokkelflis som har sprekkdannelser, og det er utett overgang mellom sokkelflis og veggpanel.

Årsak: Manglende fall på gulv som bygget. Bom i fliser kan skyldes alder og materialbevegelse over tid. Sprekker i sokkelflis og utett overgang til veggpanel kan oppstå fordi rommet ikke er bygget som komplett våtrom med korrekt tettesjikt.

Risiko: Utettheter mellom fliser og panel kan føre til vanninntrengning bak gulv og vegg, noe som over tid kan gi fuktskader.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre behov for omfattende reparasjon. Langvarig fuktbelastning kan også påvirke inneklima og bruk av rommet

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger av panel. Smøremembran på betonggulv mot grunn. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj, det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2002. Ingen membran på vegger. Usikker tetting mellom veggpanel og sokkelflis. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom skal kunne benyttes uten dusjkabinett. Sees i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2.

Årsak: Ingen tilfredsstillende membranløsning. Ikke komplett bygget som våtrom.

Risiko: Vann kan trenge inn bak veggpanel og sokkelflis ved bruk av våtrommet, særlig dersom det brukes uten dusjkabinett. Dette kan over tid gi fuktskader i underliggende konstruksjon, råteskader i treverk og risiko for muggvekst.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til behov for omfattende reparasjon.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2002

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2002 i vinkel og U-form. Åpen løsning mot stue. Kjøkken av heltre. Sort og brunt aldringsmalt overskap og underskap. Profilerte fronter på overskap og underskap. Laminert benkeplate med treimitasjon. Nedfelt stålkum. Avtrekksvifte ført i isolert rør over yttertak. Barløsning mot spisestue. Vanlige hvitevarer.

**Merknader:** Normale bruksmerker. Avtrekksvifte ført over yttertak, kan være kondensutsatt. Noen bruksmerker i vinduskarm etter sprut fra oppvaskkum. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

## 12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

## 13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2002

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc og kjøkken fra 2002. Opplegg for vaskemaskin i utvendig bod/teknisk rom. Sluk i bodgulv. Ingen fordelerskap for rør i rør system, men samlestokk i bod. Gulvmonterte wc på begge bad. Bod har videre umerket hovedstoppekransen. Åpen rørføring av kobber til varmtvannsbereder og til frostsikker utekran, 198 L varmtvannsbereder fra 2002 med stive kobberrør og stikkontakt. Offentlig VA.

**Merknader:** Ved eventuell lekkasje kan samlestokk i bod utsette yttervegg for fukt. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Hovedstoppekransen er umerket. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk og i bod/teknisk rom.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

198 L varmtvannsbereder fra 2002 med stive kobberrør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv mot grunn med sluk i bod.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Manglende fast el-tilkobling var ikke krav på byggetidspunktet.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekksvifte til yttervegg på begge bad og kjøkken. Røstet tak er luftig og romslig.

**Merknader:** Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på begge bad.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Anneks fra 2004. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein og grusholdige masser. Fundamentert med betongpilar. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel. Stående trepanel har not og fjær med bunnstokk. Kraftige hjørnekasser. Utskjært vindusomramminger og terrassesøyler i Buenstil. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon. Røstet himling. Takro av trebord, teknet med shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over inngangsparti/terrasse. Innvendig har annekset panel i tak, røstet himling. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Ventil i yttervegg. Røykvarsler. Strøm.

**Merknader:** Annekset er godkjent som rom for overnatting, men er ikke gitt ferdigattest. Ytterdør går trangt og må justeres. Søyler på terrasse har glidd ut. Rekkverket har påbegynnende råte. Rekkverkshøyde er 98 cm. Ingen takrenner. Årsak: Søyler som har glidd ut og rekkverk med råteskader skyldes naturlig aldring og værpåvirkning på treverk. Risiko: Søyler som har glidd ut kan redusere stabilitet på terrassen, og rekkverk med råteskader kan medføre risiko for redusert sikkerhet. Manglende takrenner øker risikoen for vannskader på treverk og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Hvis forholdene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på terrasse, rekkverk og dører, og i verste fall redusert sikkerhet ved bruk av terrasse og inngang. Over tid kan kostnader og omfang ved reparasjon øke.

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 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 ca. 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230/400 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2002. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

**Merknader:** Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Det foreligger ingen samsvarserklæringer. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Det er fremlagt ferdigattest på fritidsboligen datert 12.07.2002. Det er ikke fremlagt ferdigattest på anneks, men det er fremlagt tegninger og tillatelse til tiltak på anneks med godkjent dispensasjon til avstand vei, datert 30.06.2004.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                             | Yttervegger og veggkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.<br>Anbefalte tiltak: Forholdene bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere tilstanden på ytterkledning, vindskibord og veggkonstruksjon med hensyn til fuktforhold og behov for eventuelle tiltak. Sprekkdannelse i ytterkledning kan vurderes tettet eller utbedret. Det kan vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting og ventilasjon i raft, herunder fjerning av snøoppsamling ved behov. Vridde vindskibord kan vurderes rettet opp eller skiftet ut. Eventuelle forbedringer av veggkonstruksjonen bør vurderes i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsløsning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.<br>Anbefalte tiltak: Fagkyndig kan vurdere ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen, herunder behov for forbedret lufting ved raft eller i gavler. Tiltak for å redusere is- og rimdannelse kan vurderes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.<br>Anbefalte tiltak: Torvtaket bør inspiseres når snøen er smeltet og forholdene ligger til rette for visuell kontroll. Forholdene bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere torvtakets tilstand, herunder behov for vedlikehold og eventuelle tiltak. Kondensflekker på taktro ved gjennomføringer og luftehatt kan vurderes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak. Videre bør torvtaket følges opp med jevnlig vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                                                        |
| 4.3                             | Renner, nedløp og beslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.<br>Anbefalte tiltak: Forholdene bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere behov for reparasjon eller utskifting av takrenner, inkludert montering av overband og utbedring av bulker/skjevheter. Takrennenedløp bør vurderes ført bort fra ringmur for å redusere fukt- og frostbelastning. Eventuelle fuktutsatte punkter i overgangsvinkler bør vurderes tettes eller forbedres for å hindre vanninntrengning. Det anbefales å montere heldekkende pipekledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                     |
| 5.1                             | Innvendig Loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene vurderes av fagkyndig person. Fagkyndig kan vurdere ventilasjon i loftsrom, kondenspunkter og eventuelle lekkasjer rundt luftehatt og pipe. Montering eller forbedring av ventilasjon i gavler og luftespalter bør vurderes for å redusere kondens. Eventuelle eldre lekkasjer og skader på isolasjon bør vurderes reparert eller byttet ut. Kalkutslag og flekker på pipe kan undersøkes nærmere for å sikre at det ikke foreligger vedvarende fuktproblemer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                      |
| 13.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 14.1                            | Garasje – uthus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 14.1.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at en fagkyndig person vurderer tilstanden på terrassen, søyler og rekkverk. Døren bør justeres for å sikre normal funksjon, og søyle og rekkverk bør utbedres eller forsterkes etter fagkyndig vurdering. Rekkverkets tilstand bør følges opp for å redusere risiko for videre råte. Det bør vurderes å montere takrenner for å lede vann bort fra treverk og konstruksjoner, og generelt bør det påregnes løpende vedlikehold av terrasse og utvendige bygningsdeler. Det bør søkes ferdigattest slik at bruken av annekset er lovlig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                         |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1.1                          | Bad/WC Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere om rommet kan oppgraderes til komplett våtrom, inkludert tetting mellom sokkelflis og veggpanel, samt nødvendige reparasjoner av sprekker i fliser. Jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.1.2                          | Bad/WC Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere om gulv og vegg kan utbedres eller oppgraderes til komplett våtrom, inkludert: Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag                                                                                                                                                                       |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.1.3                          | Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at en fagkyndig person vurderer forholdene nærmere. Fagkyndig kan vurdere om rommet kan oppgraderes til komplett våtrom, inkludert montering av membran på vegger og sikring av tetting mellom veggpanel og sokkelflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.                                                                                                                       |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.2.1                          | Bad/WC/badstue Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere om rommet kan oppgraderes til komplett våtrom, inkludert tetting mellom sokkelflis og veggpanel, samt nødvendige reparasjoner av sprekker i fliser. Jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.2.2                          | Bad/WC/badstue Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Fagkyndig kan vurdere om gulv og vegg kan utbedres eller oppgraderes til komplett våtrom, inkludert: Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.                                                                                                                                                                      |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.2.3                          | Bad/WC/badstue Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3.<br>Anbefalte tiltak: Det anbefales at en fagkyndig person vurderer forholdene nærmere. Fagkyndig kan vurdere om rommet kan oppgraderes til komplett våtrom, inkludert montering av membran på vegger og sikring av tetting mellom veggpanel og sokkelflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag                                                                                                                        |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |