

Enebolig m/u.etg
Krillåsveien 95 A
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 09/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Hans Rudolf Brovold
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1064 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1963/ Tilbygg 1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

04.09.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.18 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Delvis naturtomt. Gruset adkomstvei og gårdsplass. Steinlagte utearealer. Skjermet veranda/uteområde og gressplen med flott utsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med grunnmur av betong. (Delvis krypkjeller med ringmur mot fjell) Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Liggende utvendig kledning på tilbygg, øvrige fasader i teglstein.

Saltak i trekonstruksjon tekket med overflatebehandlede stålpanner. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringdagen. 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.

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

Husk at dette er en eldre bolig som avviker stort fra dagens krav til bygg.

*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

Varmekabler på bad+ entrè i 1 etg., samt entrè + wc + stue i u.etg.

Varmepumpe luft-luft

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringdagen. Tegninger/dokumenter mottatt av megler.. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malt tapet/strie, trepanel, brystpanel, fliser på bad,

HIMLING: Malte slette flater, trepanel, tak-ess, falsede plater

GULV: Parkett, fliser på bad + entrè+ wc+ kjellerstue, betong

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

(Overflater i råkjeller og krypkjeller er ikke beskrevet.)

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Stedvis knirk i gulvet.

-Det registreres noe avvik i horisontalplan (totalavvik) opptil 25 mm i entrè, øvrige rom 10-15 mm. Målinger er foretatt på tilfeldig steder som var tilgjengelig.

-Det registreres en svanke i gulv mellom spisestue og veranda. Årsak ikke kjent eller mulig å bedømme uten destruktive inngrep.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger (årstall må ansees som veiledende):

*Tilbygg 1987

*Vinduer 1987

*Taktekking 2009

*Ildsted i stue 2009

*Bad 1.etg 1987

*Kjøkken 2004

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	74			13	71	3
1.etg	132			41	132	
Lagring krypkjeller		12				
SUM BYGNING	206	12		54	203	3
SUM BRA	218					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etg:

Entrè, wc, "kjellerstue", kontor, vaskerom, "grovkjøkken", bod

1.etg:

Entrè, wc, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, bad

Romdefinisjoner er definert ihht dagens bruk. Kan ha avvik fra godkjente tegninger.

BRA-e:

Lagring/bod i krypkjeller

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 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.

TBA 1.etg: Steinbelagt åpent uteareal NORD 25 m² + veranda SØR 16 m² = 41 m²

Takhøyder målt på tilfeldige steder:

U.etg Stue 232cm/212 cm, kontor 206

1.etg: Stue 246 cm, samt full takhøyde mot sperretak/drager i tilbygge del av stuen , soverom 249 cm, kjøkken 245 cm

Rom i kjeller er målbare ihht måleregler. Enkelte rom har lavere takhøyde enn dagens anbefaling og har således et avvik ihht NS 3600:2018.

GARASJE / UTHUS:

Åpen dobbel carport i trekonstruksjon ca. 50 m². Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

09/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong med murte blokker av porebetong på innsiden (ikke i krypkjeller). Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser, men det er synlig fjell inne i krypkjelleren. Man kan på bakgrunn av dette anta at boligen er oppført på faste/stabile masser.

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 delvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig ringmur i krypkjeller er støpt mot fjell.

-Det er ikke påvist grunnmursplast rundt boligen. Det ble ofte benyttet en påsmurt asfaltemulsjon som tettesjikt på eldre murer. Kun synlig grunnmursplast på tilbygg mot SØR. Denne mangler toppliste. Dette vil skape unødig belastning mot mur da vann vil komme mellom tettesjikt og muren. Anbefales utbedret.

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

-Det er påvist riss flere steder på muren. 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.

*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 20-60 år.

TG 2:

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

Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. (Det er ble ikke avdekket synlige tegn på svekkelser, men man må holde u.etc under oppsyn med tanke på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

Grunnmursplast mangler toppliste

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Krypkjeller under deler av boligen med adkomst via utvendig dør. Synlige ventiler i yttervegger.

Merknader: -Det er påvist ventiler i yttervegger. Disse bør renses for å sikre god luftgjennomstrømning.

-Det er ikke benyttet dampsperre mot grunn. Dette øker unødig fuktpåkjenning mot bjelkelaget. (fordamping) Tiltak er anbefalt.

-Det ble foretatt stikkprøver (fukt) i treverk. Ingen synlige skader påvist.

TG 2:

Settes grunnet manglende dampsperre mot grunnen.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

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

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

Merknader: -Boligen ligger i skrånende terreng mot SØR med naturlig avrenning

TG 2:

Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning på tilbygget. Øvrige vegger er forblendet med teglstein. Det er en del vegetasjon som vokser inntil enkelte yttervegger som hindrer inspeksjon. Dette bør fjernes.

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.

-Klaring mellom omramming/list og vannbrett er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med dertil oppsprekking og fuktskader/råte

-Det er påvist synlige luftespalter mellom teglstein i bunn av vegger. Det er marginal luftespalte bak deler av kledningsbordene.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning/tegl i hele veggens lengde. . Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.

-Det er påvist værslitasje og tørkesprekker på en god del av kledningen. Vedlikehold/utskiftninger må påberegnes på ytterkledninger av tre.

-Enkelte kledningsbord har skader/slitasje som tilsier at de bør byttes (TG 3.)

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

TG 2:

Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene. Stedvise mindre råteskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karm i tre og isolerglass med varierende årstall. (Hovedsaklig fra 1987) Terrassedør fra 2018. Ytterdør i heltre eik fra byggeår.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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.

- Enkelte vinduer og dører har behov for justering for god funksjon. (ganske så normalt i eldre boliger)
- Stedvis råte i omramming rundt vindu i tilbygget. TG 3
- Punktert glass i gavl tilbygg stue.

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

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

Utskiifting/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)

Omramming med stedvis behov for utskifting.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Skorstein over tak. Lufting via raft og ventiler i gavler. Det er synlig luftespalte over sperrer ved inngangspartiet. Evt lufting over sperrer tilbygg mot SØR er ikke mulig å påvise. Kun påvist liten glippe mellom dekkbord og undertaket. Det er større avstand mellom sperrer enn dagens byggemåte c/c 95 cm

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft hvor det er gangbart gulv.

-Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

-Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

TG 2:

Vurderes da det ikke kan påvises lufting av sperretak over tilbygg mot SØR.

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.

Undertak av trepanel. Yttertekking av fastskrudde stålpanner. (ala Decra)

*Det mangler snøfangere på takflaten. Avvik ihht NS 3600:2018

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

Merknader: Eier opplyser om ny taktekking i 2009.

Stedvis noe avflassing av overflatebehandling på beslag i gradrenner. (Kosmetisk betydning, kan i ytterste konsekvens medføre en forkortelse av levetiden.)

**Utskiifting/vedlikehold: Normal utskifting av stålplater med belegg er 30-50 år

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

TG 2:

Avflassing av overflatebehandling på beslag i gradrenner.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Delvis gangbart gulv på kaldtloft. Det registreres liten isolasjonstykkelse ned mot underliggende etasje. Utført etter eldre krav/type.

Merknader: -Det er synlig spalte i raftene og ventil i gavler med gjennomlufting av takflaten. Insektsnett på ventiler er gjennomrustet og har således ingen funksjon.

Se også punkt 4.1 og 4.2.

*Vær obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring har avvik ihht dagens standard. Lagring på kaldtloft bør begrenses og ikke være til hinder for god luftgjennomstrømning.

TG 2:

Stedvis behov for utbedring av isolasjon for god funksjon.

Tegn/spor etter mus (muselort) (Avvik ihht NS 3600:2018)

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Steinlagt åpent uteareal på bakkeplan mot NORD/VEST med utgang fra kjøkken.
2. Steinlagt delvis overbygget uteareal på bakkeplan mot SØR med utgang fra u.etg.
3. Veranda i trekonstruksjon med terrassebord. Det er lagt terrasseheller i plastmateriale over terrassebordene.

Merknader: -Det er ikke mulig å sjekke membran (liten del) uten å demontere terrassebordene. Kan antas å være tett da det ikke er synlig tegn til lekkasje på innside i u.etg.

-Beleggningsstein har stedvis noe ujevnheter, underlaget har også "satt" seg gjennom årenes løp. Gjengroing av fuger mellom steinheller på bakkeplan i u.etg.

-Rekkverkshøyder på veranda er målt til 91 cm. Avvik ihht dagens krav/forskrifter på 100 cm. (ingen krav til retting/utbedring)

*Terrassebord er ikke mulig å sjekke uten å demontere/fjerne terrasseheller. Dette ble ikke utført på befaringsdagen.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater av terrasser/heller.

Rekkverkshøyder har avvik ihht dagens krav.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med malte plater i himling fra 1987. Innredning med vask, veggskap og speil. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk via ventil (Oppdrift)

Merknader: Bad av eldre dato med dertil bruksslitasje. Det er påvist svertesopp og algevekst i fuger. Listverk til dør har noe avflassing av maling. Dør er beskyttet av direkte vannsprut. Det kan forekomme fuktvandring i flislim bak fliser som vil nå dør/list dersom det ikke er gjort tiltak for dette. (Ikke mulig å påvise uten å demontere fliser)

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater

Svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Naturlig avtrekk

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist sprekk i gulvflis ved dusjvegg/dør. Svertesopp i fuger.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 21 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85) Det er likevel viktig å påpeke at fall på gulv er viktig for å forhindre lekkasjer mot tilstøtende rom, samt brukervennlighet. (ingen vannansamlinger ved riktig utført arbeid)

TG 2:

Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

Sprekk i flis

Svertesopp i fuger

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent bruk av membran/tettesjikt på vegger og gulv. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det ble fuktsøkt rundt sluk og i gulvbord fra undersiden uten tegn til forhøyede fuktverdier. Badet har en alder som tilsier at levetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet er foreldet og bør fornyes for sikker funksjon. Endring av bruk kan også påvirke levetiden. Man kan etablere et lukket kabinett for sikrere bruk av våtrommet. Dette må anses som en kortvarig løsning
-Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Hovedsaklig malte murvegger. Delvis flislagt. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask. Naturlig avtrekk. Det er etablert et dusj på vaskerommet. Lekkasjesikkerhet og oppbygging av denne kan ikke verifiseres. Det er tydelig behov for oppgradering /modernisering av vaskerommet.

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

Merknader: TG 2:

- Helhetsinntrykk på overflater.
- Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Gulvflate med synlig betong. Ingen krav til fall på gulv.

Merknader: Det er enkelte riss i betonggulvet.

TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater. Behov for modernisering/oppgradering

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Vaskerommet er bygget uten noen form for fuktsikring/membran. Det er synlig rust i sluk av støpejern.

Merknader: -Det er avvik på sluk/klemring/membran, samt rust i sluk, som øker faren for fukt inn i tilstøtende konstruksjon. Rommet er i daglig bruk.

TG 3:

Settes grunnet manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018) Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da valg av materialer/løsninger er svært varierende.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår/2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken pusset opp i 2004. Slette fronter. Benkeplate i både heltre og stein. Nedfelt vask og platetopp i steinplaten. Glassplater montert over benk. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, stekeovn, kombiskap. takmontert ventilator med direkte avkast.

Merknader: Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med slitasje på overflater ihht alder. Åpen løsning mot spisestuen.

-Parkettgulv har fuktskader fra tidligere vannlekkasje (før 2004)

-Liten avskaling på skapfront (kombiskap)

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

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:

Settes grunnet eldre fuktskader i gulvet (avvik ihht NS 3600:2018)

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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

Delvis innredet kjeller. Overflater hovedsaklig med trepanel. Stedvis malt glassfiberstrie. Ytterdør med tilgang til hage. Tak høyde på 210 er mindre enn anbefalt høyde i oppholdsrom. Høyder under 2,2 m er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Merknader: Overflater med naturlig brukslitasje. Det er tegn til forekomst av maur i kjeller. Må holdes under jevnlig tilsyn.

*Se punkt 9.13 for ventilering/fuktmåling. Riss i vegger er omtalt punkt 1.1 grunnmur

TG 2:

Vurderes grunnet forekomst av "skadedyr" (maur). Må holdes under jevnlig oppsyn.

(Evt. følgeskader er ikke mulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Større avvik kan forekomme.)

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Gulvoverflater med parkett og fliser. Betong i bod.

Merknader: Overflater i innredet del med naturlig bruksslitasje ihht alder. Ingen behov for strakstiltak.

-Fliser har stedvis hulromslyd (bom) samt oppprekking i fuger. Flislimet har manglende heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens føre til at fliser løsner. Det er sprang mellom gulvflater i stuen mellom tilbygg og hoveddel.

TG 2:

Bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

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

Konstruksjonen på utlektede vegger mot terreng er trepanel, dampsperre, isolasjon på innside av muren.

Merknader: -Hullboring og fuktsøk er foretatt i vegg mot VEST. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier med måling i svill.

NB! Bruk av dampsperre på vegger under terreng var ofte en vanlig byggemåte når platen inntok byggebransjen på -70/-80

tallet. Dette har vist seg i ettertid å ikke være en god løsning da det er fare for at fukt kan stenges inne i veggen.

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

-Ytterveggsventiler bør sjekkes jevnlig og holdes åpne, selv i den kalde årstiden for sikker luftsirkulering.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Vannrør i kobber og avløpsrør og sluk i plast/støpejern.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran på grovkjøkken. Testet OK. (kun testet blå hendel da eldre stengekraner kan få lekkasjer)
-Sluk på vaskerom er utdatert. (Omtalt punkt 7.2.3) TG 3!
Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.
Oppdragsgiver opplyser om at det er foretatt utbedringer av an boring til felles vannledning i 2025 da det har vært dårlig vanntrykk inn til boligen.

TG 2:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Høiax Titanium 300. Volum 282 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulvet. Direktekoblet i bryter på vegg.

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilering. Det bør etableres en ytterveggsg ventil i rom med ildsteder, da disse krever en del tilførsel av tilluft.

TG 2:

Naturlig avtrekk på toalettrom/vaskerom/bad. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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.

2 stk sikringskap med automatsikringer plassert i u.etg.

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.

-Det er en del løse ledninger på loftet.

-I følge eier er det kun benyttet fagfolk ved endring/oppgradering av el-anlegg. Det mangler en del samsvarserklæringer, men det er fremvist fakturaer for div. utført arbeid. Det er Vetre Elektriske, Borgen elektriske og Elektroterm som har vært utførende.

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

av autorisert foretak. Det er anbefalt en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt flere sett tegninger. Følgende avvik ihht dagens plan er avdekket: 1.etg kun små avvik på innvendige vegger, romdefinisjoner er lik dagens bruk. Plan i u.etg har avvik ihht tegninger da det ikke er inntegnet wc eller skrevet romdefinisjoner.(Tegning datert 1987) Det er vanskelig å tyde romdefinisjoner på enkelte originale byggetegninger fra 1962. Fasader stemmer ikke med tegninger, da det er terrassedør på kjøkken, vindu i kjeller (vaskerom mot Nord) er fjernet. Fasadeendringer er ofte søknadspliktige tiltak.

-Trappen mangler håndløper/rekkverk på 1 side. Dette er et avvik ihht dagens forskrifter.

Det er viktig sette seg godt inn i opplysninger vedrørende eiendommen og vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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. (Det er ble ikke avdekket synlige tegn på svekkelser, men man må holde u.etg under oppsyn med tanke på luktforandringer, fuktskjolder etc.) Grunnmursplast mangler topplist
1.2	Krypekjeller
	Settes grunnet manglende dampsperre mot grunnen.
1.3	Terrengforhold
	Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene. Stedvise mindre råteskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste) Omramming med stedvis behov for utskiftning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Vurderes da det ikke kan påvises lufting av sperretak over tilbygg mot SØR.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Avflassing av overflatebehandling på beslag i gradrenner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Stedvis behov for utbedring av isolasjon for god funksjon. Tegn/spor etter mus (muselort) (Avvik ihht NS 3600:2018)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater av terrasser/heller. Rekkverkshøyder har avvik ihht dagens krav.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater Svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Naturlig avtrekk
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. Sprekk i flis Svertesopp i fuger
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Helhetsinntrykk på overflater. -Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Helhetsinntrkk av overflater. Behov for modernisering/oppgradering
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes grunnet eldre fuktskader i gulvet (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.1	Innredet rom Veggens og himlingens overflater
	Vurderes grunnet forekomst av "skadedyr" (maur). Må holdes under jevnlig oppsyn. (Evt. følgeskader er ikke mulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Større avvik kan forekomme.)
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på toalettrom/vaskerom/bad. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes grunnet manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018) Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da valg av materialer/løsninger er svært varierende.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-