

Rekkehus (ende)
Bleikeråsen 66
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 04/09/2025

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: 493
Hjemmelshaver:	Elisabeth Bang og Eirik Skarholt
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	264 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

01.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.12 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Lagring av personlige eiendeler på loft og i boder. Liten/ingen tilgang for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med liten gressplen, delvis naturtomt, prydbusker og treplating. Asfaltert adkomstvei mellom husrekkene fra felles parkering.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus oppført med antatt støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende og stående kledning. Antatt isolert etter eldre krav. (Vegg mot ØST er etterisolert) Saltak teknet med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det er behov for noe modernisering/oppgradering. Enkelte overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

Varmekabler/folie i kjellerstue og på begge bad

Lukket ildsted i kjeller, samt åpen peis i 1.etg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tilsendte megleropplysninger.

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

VEGGER: Malte slette flater, trepanel, MDF-panelplater, malt glassfiberstrie, fliser på bad

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

GULV: Laminat, belegg på vaskerom, fliser på bad (laminatgulv har varierende utseende)

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Boligen er normalt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Overflater er malt opp gjennom årenes løp

-Stedvis knirk i gulvet

-Det registreres et totalt retningsavvik på gulv. (Opptil 25 mm i 2.etg) Målt på tilgjengelig sted.

*Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Dagens eier har ikke foretatt noen oppgraderinger/endringer bortsett fra å male enkelte overflater. Følgende endringer er hentet fra tidligere salgsoppgave:

* Før 2000 Retekket tak , Shingel

* Før 2000 Oppgradert vaskerom med nytt sluk, gulvbelegg, varmtvannstank, vask mm.

* 2006 Isolert yttervegger i kjellerstue og nytt vindu.

* 2006 Nye vinduer stue (sør)

* 2007 Isolert loft med 15 cm ekstra

* 2007 Renovert badet i 2.etg.

* 2015 Ny terrasse

* 2015 Renovert badet i kjeller.

* 2016 Gulv peisstue + innervegg isolert.

* 2017 Ny yttervegg øst/gavlvegg, etterisolert og ny kledning.

* 2018 Malt kjøkken og vaskerom.

* 2020 Malt huset 2 strøk, ny farge

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
Kjeller	47				43	4
1.etg	60			26	60	
2.etg	54			2	54	
SUM BYGNING	161			28	157	4
SUM BRA	161					

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:

Kjeller: Kjellerstue, bod, vaskerom og bad

1.etg: Entrè, kjøkken og stue

2.etg: 3 soverom, bad, loftstue

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser. Kjellerstue 217 cm, stue 1.etg 236 cm, 237 cm på soverom i 2.etg. Dette er noe lavere enn dagens anbefaling på 240 cm og således et avvik ihht NS 3600:2018.

Kjeller er målbar etter gjeldende regler for arealmåling, men ikke godkjent som rom for varig opphold.

GARASJE / UTHUS:

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

04/09/2025

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.

Grunnmur i betong. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

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

-Grunnmursplast er ikke påvist. Eldre fuktsikring besto ofte av en slags asfaltermulsjon som ble påført betong før inntilfylling. Denne har en viss levetid og vil bli sprø med årenes løp.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet mot organisk materiale som tresviller etc.

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

TG 2:

Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer,fuktskjolder etc.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Grunnmur er fylt inntil på 3 sider. Boligen ligger skrånende terreng med naturlig avrenning på 2 sider. Takvann ledes vekk fra mur i drenerør. Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen. Bør utbedres ved evt utbedring av drenering/fuktsikring.

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

-Terreng under terrasse og ved inngangspartiet er ikke mulig å måle/vurdere.

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

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall på SØR og ØST side (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående kledning. Kledningen har varierende årstall. ØST side er etterisolert i nyere tid. Resterende vegger er antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er marginal/ingen lufting bak kledningen på deler av bygget. (Vanlig byggemåte ved oppføringstidspunktet). Manglende lufting gir økt risiko for fukt/råteskader og kan svekke levetiden

-Det er stedvis enkelte tørkesprekker. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje på deler av kledning, samt noe mangelfull lufting. Ingen strakstiltak er påkrevd.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmen i tre med varierende årstall. (Byggeår- 2020) Ytterdør med glassdetaljer fra 2011.

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.

-Det er stedvis avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres. Enkelte vinduer og innerdører har behov for justering for god funksjon.

-Omramming rundt vinduer har stedvis mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for skader. Ved stikkprøver ble det ikke avdekket nevneverdige skader grunnet forholdet. Tiltak kan vurderes.

-Det er glippe mellom panel og vannbrett på SØR side hvor det er fare for at vann kan komme bak trekledningen. Tiltak bør vurderes

-Vindu i kjeller mangler sikring. Må åpnes med varsomhet. Tiltak bør vurderes.

-Listverk ved ytterdør er skadet. Bør byttes. (Kosmetisk betydning)

*Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke blir avdekket ved en tilstandsbefaring.

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

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

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

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/slitasje på de eldste vinduene/dørene

4. Tak

TG 1 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 er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Lufting via raft og ventil i gavl. Svært begrenset inspeksjonsgrunnlag grunnet lagring av personlige eiendeler.

Merknader:

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. 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.

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

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av rupanel med yttertekking av asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Retekking av tak er beskrevet i tidligere takt/salgsrapport fra før år 2000

*Det mangler snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.

Merknader: -Det ble påvist tegn til en mindre lekkasje fra taket på NORD side. (Liten våt flekk på vindsperre over isolasjonen) Dette bør/må sjekkes/utbedres for å hindre ytterligere skade på tilstøtende rom.

*Forventet tid for omlegging av tak med asfaltshingel er 20-30 år.

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

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg oppnådd for omlegging av taket.

TG 3:

Tegn til lekkasje er ansett som avvik som krever strakstiltak ihht NS 3600:2018

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Merknader: Det er synlig luftespalte i raft, samt åpen takhatt med rørgjennomføringer. Soilrør (Lufting avløpsrør) bør isoleres for å hindre evt kondensering. Det er viktig å følge med på kanaler, gjennomføringer etc. når det regner og evt. i vinterhalvåret, da det kan forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke på befaringdagen.

Se også punkt 4.1 og 4.2.

-Pakning tetter ikke mot loftsluken med det resultat at varm, fuktig inneluft kan stige opp på loftet med fare for kondensering på kalde overflater. Tiltak bør vurderes.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda i trekonstruksjon mot SØR(VEST).

2. Utkraget balkong i trekonstruksjon i 2.etg mot SØR (VEST)

Merknader: -Veranda med utgang fra stuen med naturlig vær og bruksslitasje. TG 1

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter på balkong i 2.etg. (ingen krav til å rette dette)
Samt generell slitasje og tørkesprekker i eldre terrassebord.

TG 3:

Manglende rekkverk på trapp ned til terrasse/veranda med fare for fall/personskade. Anbefales etablert.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble renoveret i 2015. (Ref tidligere salgsoppgave) Flislagte vegger og malte plater himling med downlights.
Innredning med vask. Veggskap og speil med lys. Vegghengt WC.
Dusjhjørne med svingbare glassdører. Frittstående badekar. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje. Noe algevekst i fuger. Anbefales rengjort med egnet middel.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Overflater ned naturlig bruksslitasje.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 31 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjen. Fall mot sluk er målt på tilfeldig valgte steder. Det er oppkant ved eiketerskel på 25 mm. (Ikke mulig å avdekke evt. membranoppkant uten å demontere lister)

-Svertesopp i elastisk fugemasse. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran.

TG 2:

Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membraner er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er antatt et tettesjikt på gulv og vegger da det ikke er synlige tegn på fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Merknader: -Hullboring er ikke foretatt fra tilstøtende rom grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Våtsone mot murvegg og naboenhet)

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Forventet levetid på membran er ca. 20 år.

TG 2:

Settes grunnet manglende dokumentasjon.

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad renover i 2007. (ref tidligere salgsoppgave) Flislagte vegger og tak-ess plater i himling. Innredning med vask, veggskap og speil. Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht. Badet har pdd ingen dusj eller badekar, men det er røropplegg for å tilkoble dette. Noe svelling i skrog til innredning.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det registreres noe "sprang/kanting" på fliser

-Det er målt høydeforskjell med laser på 12 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder, dog lite fall ihht regler. Oppkant ved eikerskel på 35 mm. Ikke mulig å sjekke evt. membranoppkant uten å fjerne listverk.

* Årstall for badet er ukjent, men TEK 97/07 er lagt til grunn for vurdering av fall. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. (Dvs. 16 mm)

TG 2:

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise membran under klemring i sluket. Man kan antyde en smøremembran på kanten ned mot sluk.

Årstall for bad er ikke kjent.

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

Membran er ikke fullt ut konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte sparklede gipsplater med glassfiberstrie på vegger. Delvis flislagt vegg bak utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ytterveggsventil.

NB! Vaskerommet er ansett som våtrom og har avvik ihht dagens krav til fuktsikring i 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 7.3.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg med oppkant langs vegger.

Merknader: -Overflater med slitasje ihht alder. Belegg vil ofte bli sprø og svekkes over tid.

TG 2:

Tilstand er satt ut ifra alder/slitasje på belegg

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke benyttet membran på vegger. Belegg på gulv, klemt ned i sluk er anset som tettesjikt på gulvet. Viktig å merke seg at belegg er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

-Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Det ble ikke avdekket forhøyet fukt ved søk med Protimeter MMS 3.

Forventet levetid for membran er ca. 20 år

TG 2 :

Settes grunnet alder/slitasje.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Malte, lett profilerte fronter. Benkeplate i laminat (spon) med nedfelt vask. Flislagt over benk. Oppvaskmaskin og komfyr tilknyttet innredningen. Frittstående kjøleskap. Ventilator i veggskap med direkte utkast.

Merknader: -Ventilator var defekt. Bør/må utbedres.

-Sprekk i flis ved komfyr.

-Noe svelling/avflassing på enkelte fronter

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

TG 3: Ventilator har defekt bryter, men denne skal ifølge eier utbedres før salg/overtakelse.

TG 2:

Sprekk i flis

Svelling/avflassing

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

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

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

Vegger mot terreng er utlektet på innsiden. Varierende overflater. (Bod var ikke mulig å inspisere grunnet lagring av personlige eiendeler. Avvik kan forekomme) Det er påvist ventil i yttervegg i kjellerstue, samt åpningsbare vinduer.

Merknader: -Normal bruksslitasje ihht alder.

NB! Vanlige MDF-plater er generelt uegnet i kjellere på grunn av høy fuktighet, som kan føre til at de sveller og blir skadet. Fuktigheten kan komme fra selve muren eller vanlig bruk, og MDF-materialet fungerer som et tett lag som kan skape kondens og fuktskader på sikt. For å unngå problemer med fukt, anbefales det å unngå trebaserte materialer som MDF på innsiden av kjellervegger, spesielt i eldre hus

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulvoverflater med varierende utførelse. Varmekabler i kjellerstue. (varmekabler i gang virker ikke ifølge eier)

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold grunnet lysforhold.

Merknader: -Det er påvist forhøyet fuktverdi i vegg mot SØRØST ved hullboring. Det ble målt 19-22,1 vektprosent med pigger i bunnsvillen. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-Ved enkel kamerainspeksjon kunne man ikke se tegn til råte eller fuktskader. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvissing og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

-Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utektet vegg (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må/bør foretas. Området bør holdes under oppsyn mtp luktforandringer, skjolder i panel etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. (kan muligens sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/nyere på bad i kjeller

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

-Stakeluke ble ikke påvist.

*Innebygde systerne er forbundet med en viss risiko. Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt lekkasje. Systerne på bad i 2.etg kan være montert før kravet. Systerne på bad i kjeller kan være godkjent uten bruk av spalte da den er av nyere dato.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso RS 200, 198 liter, plassert på vaskerom. Det er ettermontert ekspansjonskar.

Merknader: -Bereder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Årlig sjekk av ladetrykk) **Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

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

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Eier opplyser om nedgrav tank i hagen. Eier hadde ingen kjennskap til om tanken var sanert/tømt eller om det foreligger krav om dette fra kommunen.

Merknader: TGIU er valgt da bygningsdelen/produktet må ha sjekk/kontroll av ekstern fagperson innen faget. Det kan være knyttet lekkasjerisiko til denne type tanker. Konsekvens kan være forurensning i grunn.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via spalteventiler i enkelte vinduer og ventiler i enkelte yttervegger.

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 inneklimate og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering av boligen.

-Vaskerom har kun naturlig ventilering. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2:

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert inne i skap i entrè

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.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon er ikke fremvist

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt originale tegninger som har følgende avvik ihht dagens plan:

*Terrasse/verandaer mot SØRVEST, er ikke inntegnet/godkjent, mindre avvik på innvendige vegger/dører , bad i kjeller er utvidet, 2 boder i kjeller er slått sammen til 1. For full forvissing om lovlighter må/bør man kontakte Asker kommune.

-Følgene avvik på trapp ihht dagens krav.:

*Det mangler håndløper på 1 side, høyde på rekkverk ble målt til 89,5 cm (minstekrav 90 cm) , avstand mellom spiler målt til 13-15 cm (Krav max. 10 cm)

-Det er noe lavere takhøyde i boligen enn dagens anbefaling/krav på 2,4 meter for varig oppholdsrom.

-Tidligere salgsoppgave opplyser om: "Det var en lekkasje fra bad i 2. etasje i forbindelse med renovering av bad i kjeller og etter det. i 2015 og 2018. Dette skyldtes at soilrør hadde løsnet i følge eier. Utbedret i regi av forsikringsselskap."

-Egenerklæring i forbindelse med eierskiftforsikring er ikke mottatt.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Taktekking bør sjekkes da det var tegn til mindre lekkasje. Forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i kjellerstue bør/må holdes under oppsyn. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall på SØR og ØST side (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje på deler av kledning, samt noe mangelfull lufting. Ingen strakstiltak er påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje på de eldste vinduene/dørene
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes grunnet manglende dokumentasjon.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke fullt ut konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Helhetsinntrykk på overflater. -Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstand er satt ut ifra alder/slitasje belegg
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes grunnet alder/slitasje.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Sprekk i flis Svelling/avflassing av overflatebehandling
9.1.3	Innredet kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegg (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må/bør foretas. Området bør holdes under oppsyn mtp luktforandringer, skjolder i panel etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. (kan muligens sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. (Naturlig avtrekk vaskerom, avvik ihht NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tegn til lekkasje er ansett som avvik som krever strakstiltak ihht NS 3600:2018 (NB! Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring, omlegging av hele taket vil få en helt annen kostnad.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglende rekkverk på trapp ned til terrasse/veranda med fare for fall/personskade. Anbefales etablert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000