

Enebolig
Åsvegen 494
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 29/05/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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 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:12, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Veronika Prpic
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	5 366,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat minirensesanlegg
Regulering:	LNRF Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 16 411,96 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1915

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

23.05.2025

Overskyet/regn og 10 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, oljetank, minirensanlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt. Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Veronika Prpic

Tilstede under befaringen:

Veronika Prpic

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og stall, natur tomt opp til eneboligen og hellesteiner i inngangspartiet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan oppført i 1915 og tilbygg oppført i 1972. Huset har mansardtak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand, men det er behov for oppgraderinger, særlig på bad/vaskerom i 1.etasje og kjøkken. I rapporten er det også påpekt enkelte strakstiltak som bør prioriteres, slik det fremgår av beskrivelsene og vurderingene for hver bygningsdel. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré, gang, stue i 1.etasje og i bad 2.etasje, peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 23.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 23.05.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 25.05.2025
- FDVer og bildedokumentasjon på utført arbeider på bad i 2.etasje i boligperm.
- Ferdigattest for deler av stall 20.10.2017
- Ferdigattest for garasjen 19.09.1996
- Ferdigattest for tilbygg enebolig 22.03.1972
- Avsluttet tilsynssak 02.04.2019
- Radonrapport 17.01.2011
- Verditakst 04.08.2014
- Verditakst 07.04.2003
- Verditakst 03.12.2007

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

2.etasje vegger: Malt/lakkert trepanel, malt mur, malt strie og fliser.
2.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel og malt gips.
2.etasje gulv: Furu, fliser og parkett.

1.etasje vegger: Malt/lakkert trepanel, malt mur, malt strie og fliser.
1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.
1.etasje gulv: Furu, fliser og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom 3.
1.etasje: Entré, gang med trapp, garderobe, kjøkken og stue:

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er små merker etter gamle veggfester og noe bruksslitasje på enkelte rom. TG2

Furugulvet i 1.etasje har stedvis små knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv generelt fremstår i normalt grei stand, men parkettgulv på kjøkken har stedvis glipper, slitemerker og noe fuktsveller. TG2

Trapp opp til 2.etasje har noe bruksslitasje, stedvis knirk på enkelte trinn og slitemerker. TG2
Det mangler håndrekke på veggside.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer på øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i loftstue i 2.etasje på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje (normalt iht. til alder/ byggeår).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt nesten hele huset innvendig, minus 1 soverom og vaskerom ca 2010.
- Lagt fliser med varmekabler i gang og trappegang 2011.
- Pusset opp bad i 2.etg 2013.
- Nytt tak på hoveddelen av huset ca 2008.
- Ny panel og nye vinduer (4 stk) på nordveggen 2009.
- Ny panel på vestveggen 2025.
- Malt huset utvendig 2025.
- Ny varmepumpe 2024.
- Nytt minirensanlegg (Biovac) 2020.
- Nytt vindu soverom sørvegg 2025 (produksjonsår 2024).
- Byttet til automatsikringer ca 2011-2013.
- Alle bygg, unntatt gammel låve, er malt utvendig i 2013.
- Slipt og behandlet parkett i stue/spisestue 2025.
- Nye veggplater og nytt gulv i boden 2025.
- Ny ytterdør ca 2013.
- Varmtvannstank fra 2017.
- Vedlikehold, behandling og ny levegg på platting/terrasse 2025.

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 m²	S-Rom m²
2.etasje	72			12		
1.etasje	78			46		
SUM BYGNING	150	0	0	58		
SUM BRA	150					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		44				
Stall		79				
Stabbur (begge etasjer)		17				
Låve		39				
SUM BYGNING	0	179	0			
SUM BRA	179					

BRA-i:

150m2.

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom/bad, garderobe, kjøkken og stue.

BRA-e:

179m2.

Dobbel garasje.

Stall.

Stabbur.

Låve.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i enebolig: 150m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom/bad, garderobe, kjøkken og stue.

BRA-e: 179m².

Dobbel garasje.

Stall.

Stabbur.

Låve.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 329m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom/bad, garderobe, kjøkken og stue.

Dobbel garasje.

Stall.

Stabbur.

Låve.

TBA: 58m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i loftetasje fra 1.03m - 3.91m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.16m - 2.20m.

Kjellerrom ble ikke oppmålt på befaringsdagen, grunnet lav takhøyde.

2.etasje i stallen ble ikke oppmålt på befaringsdagen, grunnet lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 44m2 oppført i 1996. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. 1 stk elektrisk leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttertak er fra byggeår med metallplater som er montert litt for kort over takrenner og det mangler snøfangere.

Det mangler mønebånd under mønepanne.

Ellers fremstå garasjen i normalt grei stand.

Stall på 79m2 over 2 plan oppført i 2017 og flisehus (bod). Stallen har saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, antatt isolert etter TEK 10 krav. Loft med mulighet for lagring. 1.etasje: Stall for 3 stk hester, 2 stk lager rom.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stallen. TGIU

Stabbur over to plan oppført i ukjent år.

2.etasje: Lager rom på 7m2.

1.etasje: Lager rom på 10m2.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stabbur. TGIU

Låve på 39m2 oppført i ukjent år.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på låven, låven er i ganske dårlig forfatning og har ingen vesentlig teknisk verdi. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/05/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 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.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin leire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur i pusset betong fra byggeår.

Det er noe små riss på grunnmur og det er ingen synlig grunnmursplast/knotteplast. TG2

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår og man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det er synlig fuktinnsig fra terreng/fjell i krypekjeller og i kjeller. TG3

Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert vann på betonggulvet i kjelleretasjen. Dette kan tyde på problemer med drenering/drenerende masser. TG3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drenerledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drenerledninger er 2- 5 år.

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

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

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via vegg-luke i grunnmur på fremsiden av boligen.

Befaring ble utført fra luke inn til krypekjeller.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2

Det er kjellersopp i stubbeloftet over den gamle oljetanken, sanering av kjellersopp må gjøres for å unngå spredning og helse skadelige påvirkninger. TG3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drenerledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drenerledninger er 2- 5 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ifra grunnmur og drenggrøft der det er muligheter for det. Dette kan være utfordrende da grusvei er veldig nær baksiden av boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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 påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført i laftetømmer kledd med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1972 og 2025 isolert etter eldre krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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 befaringdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen på deler av boligen og det mangler musebånd på ytterkledning fra nyere dato på baksiden av boligen. TG2

Ytterkledning på baksiden av boligen og den ene gavlveggen, er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Det er råteskade i bæresøyle under balkongen på fremsiden av boligen og søyler er montert for nær grunn. TG3

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1971, 2009 og 2024.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer fra 1971 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2013

Innvendige malte/lakkerte fyllingsdører fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning 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.

Mansardtak tekket med metallplater fra 2008.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra veggluke opp til kaldtloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Yttertaket fremstår i normalt grei stand, men det er noe avflassing av plastbelegget på metallplatene på gavlvegg. TG2

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål antatt fra samme år som yttertaket.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbygninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1915

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med metallplater fra 2008 og undertak i trekonstruksjon antatt fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra vegggluke til kaldtloft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at kaldtloftet ikke har gangbart gulv. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet undertakets alder.

Elementskorstein fra nyere dato er kledd med noe plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand. TGIU

Peisovn i stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært tilsyn og feiing av skorsteinen i 2023 uten noen avvik.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertekking er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er 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 ventilerings av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via veggluke på hems i 2.etasje.

Befaring ble tatt fra veggluke, grunnet at kryploth ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Det er noe museekskremer på isolasjonen. TG2

Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utluften. TG3 Se også punkt 10.5.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



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.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 12m² med adkomst via loftstue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Det er tørrsprekker, grønske på terrassebord, terrassebord og håndrekk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekk/toppbord på rekkverket i 2 etg skal skiftes ut før salg.

Terrasse på 46m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegg.

Det er en del tørrsprekker på terrassebord. TG2

Det mangler rekkverk rundt terrasse på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasse.

Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Trapp opp til inngangsparti med trappetrinn i stein og metallrekkverk.

Trappen er ikke festet tilstrekkelig til yttervegg. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Veggghengt speilskap.
- Dusjkabinett med dusj og ett-greps blandebatteri .
- Badekar med veggghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd susterne.
- Elektrisk baderomsvifte.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

TG 2 7.1.2 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.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 10mm, kravet er 25mm.

Ellers fremstår gulvfliser i normalt grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er 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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk og det er små skader i støpet i sluket som anbefales å utbedre lokalt. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv/venner. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv/venner har lagt/smørt membran.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



7.2 Vaskerom/bad i 1.etasje

TG 2 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.

Vegger: Fliser og malt strie.
Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom/bad antatt fra sent 70 eller tidlig 80 tallet inneholder:
- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og skyvbare dører.
- WC på sokkel.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- Vegghengt panelovn.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, vegger, tak/himling og innredning fremstår med en del bruksslitasje, det er også montert fotlister av tre som ikke er egnet for våtrom. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad/vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
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 knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser antatt fra sendt 70 eller tidlig 80 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), Flisegulv fremstår fra byggeår, det mangler fliser ved dørterskel, det er bom (hulrom), sprekk i 2 stk fliser i dusjsonen og fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra sendt 70 - tidlig 80 tallet

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det ligger ingen membran under fliselagt gulv eller i dusjonen. TG3 Det anbefales ikke å bruke dusj før det er etablert membran på badet.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da det avdekkets større avvik på badet. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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.

Vegger: Malt strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 80 tallet eller tidlig 90 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp og oppvaskmaskin.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har en del alder og bruksslitasje.

Parkettgulv har stedvis mye glipper, knirk og fuktsveller. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjeller med adkomst via veggluke i grunnmur.

Vegger: Ubehandlet pusset betong.

Tak/himling: Asfaltplater.

Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Det er små setningssprekker og synlig fukt på betonggulvet. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier og det er synlig fuktinnslag fra terreng/fjell. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at drenerende masser ikke fungerer. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad i 1.etasje og WC med innbygd sistene på bad i 2.etasje.
- Sluk på vaskerom/bad i 1.etasje og på bad i 2.etasje.
- Stoppekran plassert i kjeller og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom/bad i 1.etasje.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Noe av røroppheng er fra 1972 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjeller. TG2

Avløpsrør i kjeller er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall. TG2

Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klossetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, Det ble observert betydelige utbulinger og innsynkinger på ytre del. Deformasjonene kan indikere interne problemer, som trykkforskjeller eller materialslitasje. Det anbefales å få utført en teknisk vurdering og service av varmtvannsberederen i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

©instr.no

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabel i entré, gang, stue i 1.etasje og i bad 2.etasje, peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Det ligger en oljetank under inngangsparti i krypekjeller (ikke i bruk i dag). Oljetanken er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på. TGUI

Det gjøres oppmerksom på at Nannestad kommune har ingen bestemmelser i kommuneplanen om at oljetanker under 3.200 liter skal tas opp, slik at tankene kan bli liggende så lenge de tømmes, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. Jobben skal utføres av et godkjent firma og den ansvarlige (huseiere/grunneiere) skal gi skriftlig melding om dette til kommunen, jf. forurensningsforskriften § 1-9.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vindusspalter, naturlig ventilering på bad/vaskerom i 1.etasje og elektrisk avtrekk på bad i 2.etasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Avtrekksrør til ventilasjonen er festet med gaffateip og deler av avtrekkskanelen er ett avløpsrør i PVC som ikke er godkjent som avtrekkskanal til kjøkkenventilator p.g.a fett o.l, og dette kan være brannfarlig på sikt. Det anbefales å erstatte dette med egnet materialer før videre bruk. TG2 i grenseland til TG3

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utluften. TG3

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2011-2013

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 varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i soverom i 2. etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen. Hjemmelshaver opplyser at monteringen av sikringsskapet er utført av tidligere svigerfar som var elektriker.

Det fremlegges avslutte tilsynssak fra Elvia, hvorav avvike som ble avdekket ble utbedret samme dag.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har byttet til nye automat sikringer i perioden 2011-2013. De har ikke bytta hele ledningsnettet.

Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen i sikringsskap, det det er noe utydelig og hjemmelshavere har ført opp dette selv.

Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter. Som var ett krav som kom i TEK 10.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1915 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i alle trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se nevnte punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer fra 1971 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Yttertaket fremstår i normalt grei stand, men det er noe avflassing av plastbelegget på metallplatene på gavlvegg. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at kaldtloftet ikke har gangbart gulv. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet undertakets alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Det er tørrsprekker, grønske på terrassebord, terrassebord og håndrekke har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Hjemmelshaver opplyser om at håndrekke/toppbord på rekkverket i 2 etg skal skiftes ut før salg. Terrasse: Det er en del tørrsprekker på terrassebord. TG2 Det mangler rekkverk rundt terrasse på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasse. Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Trapp: Trappen er ikke festet tilstrekkelig til yttervegg. TG2
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 10mm, kravet er 25mm.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk og det er små skader i støpet i sluket som anbefales å utbedre lokalt. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv/venner. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv/venner har lagt/smørt membran.
7.2.1	Vaskerom/bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, vegger, tak/himling og innredning fremstår med en del bruksslitasje, det er også montert fotlister av tre som ikke er egnet for våtrom. TG2
7.2.2	Vaskerom/bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), Flisegulv fremstår fra byggeår, det mangler fliser ved dørterskel, det er bom (hulrom), sprekk i 2 stk fliser i dusjonen og fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har en del alder og bruksslitasje. Parkettgulv har stedvis mye glipper, knirk og fuktsveller. TG2
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er små setningssprekker og synlig fukt på betonggulvet. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Noe av røroppheng er fra 1972 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2 Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjeller. TG2 Avløpsrør i kjeller er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall. TG2 Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU
10.2	Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, Det ble observert betydelige utbulinger og innsynkinger på ytre del. Deformasjonene kan indikere interne problemer, som trykkforskjeller eller materialslitasje. Det anbefales å få utført en teknisk vurdering og service av varmtvannsberederen i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er noe små riss på grunnmur og det er ingen synlig grunnmursplast/knotteplast. TG2 Det er synlig fuktinnsig fra terreng/fjell i krypekjeller og i kjeller. TG3 Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert vann på betonggulvet i kjelleretasjen. Dette kan tyde på problemer med drenering/drenerende masser. TG3 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2 Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2 Det er kjellersopp i stubbeloftet over den gamle oljetanken, sanering av kjellersopp må gjøres for å unngå spredning og helse skadelige påvirkninger. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ifra grunnmur og drengroft der det er muligheter for det. Dette kan være utfordrende da grusvei er veldig nær baksiden av boligen. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen på deler av boligen og det mangler musebånd på ytterkledning fra nyere dato på baksiden av boligen. TG2 Ytterkledning på baksiden av boligen og den ene gavlveggen, er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Det er råteskade i bæresøyle under balkongen på fremsiden av boligen og søyler er montert for nær grunn. TG3 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Det er noe museekskremerter på isolasjonen. TG2 Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utluften. TG3 Se også punkt 10.5. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Vaskerom/bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det ligger ingen membran under fliselagt gulv eller i dusjonen. TG3 Det anbefales ikke å bruke dusj før det er etablert membran på badet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier og det er synlig fuktinnsig fra terreng/fjell. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at drenerende masser ikke fungerer. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bad i 1.etasje. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Avtrekkørør til ventilasjonen er festet med gaffateip og deler av avtrekkskanalen er ett avløpsørør i PVC som ikke er godkjent som avtrekkskanal til kjøkkenventilator p.g.a fett o.l, og dette kan være brannfarlig på sikt. Det anbefales å erstatte dette med egnet materialer før videre bruk. TG2 i grenseland til TG3 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utlufingen. TG3 Se estimert kostnad under punkt 5.1.