

Rekkehus (vertikaldelt)
Ridderkleiva 56 B
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/09/2025

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: 642
Hjemmelshaver:	Guri O. Løkken Holte og Halfdan Løkken Holte
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	177 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1977/1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

09.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og treplattinger. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte arealer. Nærhet til idrettshall, skoler, butikker. Kort vei til Asker sentrum

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus oppført med grunnmur av betong. Støpt såle mot grunn. Bindingsverk av tre med liggende kledning.

Antatt isolert etter datidens krav. Saltak i trekonstruksjon. Taktekking med asfalt shingel, renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår i god stand ihht alder. 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Kjeller er innredet, det er utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Ved kun isolering av vegger på innsiden vil man kunne flytte "nullpunktet" i veggen og det vil være fare for kondensering i konstruksjonen.

ANNET:

OPPVARMING:

Åpent ildsted i kjeller, samt varmekilde ment for olje/parafin. (Kunne ikke påvise fyllingsrør eller dagtank)

Varmekabel på baderom, entrè, 2 soverom i 2.etg.

Panelovn

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger sjekket i doc.torg.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringdagen. Innsyn i boligmappe.no. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, MDF-panel, trepanel, tapet, fliser på bad, ubehandlede gipsplater i boder.

HIMLING: Malte slette flater, trepanel, malte porebetong elementer.

GULV: Parkett, fliser på baderom + entrè, malt parkett, tregulv, laminat, betonggulv i boder

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

- Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Stedvis knirk i gulvet 2.etg
- Det registreres noe avvik i horisontalplan (totalavvik) opptil 20 mm i 2.etg. Målinger er foretatt på tilfeldig steder som var tilgjengelig.
- Det registreres stedvis svikt i tregulv/parkett i kjellerstuen. Årsak ikke kjent eller mulig å bedømme uten destruktive inngrep.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Ny skyvedør til veranda i stue 2018, inngangsdør 2023
- Veranda ved inngangspartiet 2012, hagesiden 2023
- Peisovn i 1.etg 2006
- Bad i kjeller 2013
- Bad i 2.etg 2018

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	50				40	10
1.etg	53			35	53	
2.etg	43				43	
Bod		3				
SUM BYGNING	146	3		35	136	10
SUM BRA	149					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje (felles rekke)		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA	13					

BRA-i:

Kjeller:

2 boder, vaskerom/bad , kjellerstue

1.etg:

Kjøkken, entrè og stue

2.etasje:

3 soverom og bad

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er 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.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: VEST 22m² + ØST 13m² = 35 m²

Takhøyder er målt på tilfeldige steder: Kjeller 205 cm, 1.etg 235 cm, 2.etg 238 cm

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass på 13 m² i felles garasjerekke. Asfaltert gulv. Ringmur i betong. Reisverk med liggende/stående kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med asfaltshingel. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

11/09/2025

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.

Grunnmur oppført i betong. Synlig grunnmursplast på VEST side. Drenering/fuktsikring er antatt fra byggeår. Byggegrunn kan ikke verifiseres 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 vanskelig å påvise på deler av boligen pga inntilbygget terrasse/bod.

-Grunnmursplast mangler stedvis topplist. Dette kan føre til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren. Bør utbedres for sikker funksjon

-Ved en evt utbedring av drenering/fuktsikring så bør dette gjøres i samarbeid med naboenheter slik at man får en gjennomgående og funksjonell sikring.

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

TG 2:

Manglende topplist (Avvik ihht NS 3600:2018, feil utførelse)

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Stedvis fall mot mur. (under terrasse mot vindu) Fall på terreng er vanskelig å vurdere grunnet terrasseplattinger som er inntilbygget boligen.

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

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

-Takvann bør ledes i rør vekk fra konstruksjonen

TG 2:

Flatt terreng. (Gitt på bakgrunn av at det er hovedsakelig flatt terreng)

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Hovedsakelig kledning fra byggeår.

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 inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. (Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader. Ingen synlige tegn til skader pga dette)

-Det registreres tørkesprekker og generell slitasje i kledning. Utbedring må påregnes
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker/slitasje og alder. Kostnader for utbedring må påberegnes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmen i tre og isolerglass (hovedsaklig fra byggeår datert 1977.)

Ytterdør 2023, skyvedør i stue 2018.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Enkelte vinduer og dører har behov for justering for god funksjon. (ganske så normalt i eldre boliger)

-Ytterdør med elektronisk dørlås bør justeres for god funksjon.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett. Kan føre til økt fuktopptak i listverk med fare for oppsprekking/skader.

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

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

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

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

TG 2:

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører. (de eldste) Vinduer bør vurderes byttet.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i trekonstruksjoner med skråtak innvendig. (kompakttak)

Renner og nedløp i stål.

Skorstein over tak.

Merknader: -Tak er kun besiktiget fra bakkeplan. (Ingen ytterligere inspeksjonsmulighet)

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

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

-Det er lufting av taket via spalter i raft. Det er ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

TGIU settes grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Undertak av trepanel trolig fra byggeår. Ytterteking med asfaltshingel teknet i 2007 (ref eier). Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfanger på takflaten. TG 2/TG 3

*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.

Merknader: -Renner og beslag er værslitt med stedvis avflassing på overflatebehandling

Forventet tid for utskiftning på asfaltshingel er 20-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

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

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg. Taket bør ha jevnlig sjekk.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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

1. Veranda mot VEST i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1.etg

2. Veranda i tilknytning til inngangspartiet mot ØST i trekonstruksjon 1.etg

Merknader:

-Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. (målt 78 cm)

-Generell værslitasje med div. oppsprekking av enkelte terrassebord

-Det registreres retningsavvik/helning på veranda opptil 40 mm. (Målt med laser) Utbedres evt enkelt fra undersiden med å justere understøttelser.

*Understøttelese til veranda er kun ført ned på heller/stein med underlag av jord. Jordholdige masser er ikke ansett som stabile og verandaen kan av den grunn få hellning/svikt. Bør holdes under oppsyn og justeres/utbedres ved behov.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm)

Grunnforhold under støtter til verandaen er ikke ansett som stabile. Det kan oppstå følgeskader på bakgrunn av dette.

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg (2018)

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.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje. Noe algevekst/skjolder i fuger. Vaskes/renses med egnet middel.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

-Svertesopp i elastisk fugemasse. Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran
 -Det er målt høydeforskjell med laser på 34 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Synlig membranoippkant ved terskel på 15 mm. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.

TG 2:

Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Merknader: -Det ble boret hull og fuktmålt i tilstøtende vegg mot våtsone, ingen tegn til forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Manglende dokumentasjon ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Arbeidet er utført av ansvarlig foretak/godkjent våtromsbedrift ref. eier)

7.2 Bad/vaskerom (2013)

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte porebetong elementer i himling. Innredning med vask og speil på vegg. Utslagsvask i benkeskap. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående badekar (limt til vegg med silikon) Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte. Skap for oppbevaring

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje. Det er påvist skruer i flis i våtsoen. Dette bør tettes for å hindre fukt inn i konstruksjon.

-Vindu i våtsoen til badekar bør beskyttes for direkte vannsprut

TG 2:

Skruehull i flis etter eldre innredning.

Manglende sprutbeskyttelse mot vindu/listverk i tre

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.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser. 17 mm høydeforskjell fra topp slukrist under vask til topp flis ved terskel. Det registreres fall på gulvet mot sluket. Evt membranoppkant er ikke mulig å påvise bak listverk. Badekar er tilkoblet avløp/sluk som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2:

Mindre avvik på fall ihht forskriftskrav (TEK 10), men fungerer likevel greit med dagens bruk.

Sluk/tilkobling under kar ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.2.3 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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Sluk i plast.

Merknader: -Det er fuktmålt i vegg i tilstøtende rom mot vask og WC. Ingen tegn til forhøyede verdier.

-Membran/mansjett er ikke fagmessig ført ned i sluket.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført fuktsøk og det ikke er funnet fukt, kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Membran er ikke fagmessig utført ned i sluket.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

Manglende dokumentasjon ihht TEK 10.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 1** 8.1 Kjøkken

- 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.

Kjøkken fra 2015. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i komposittmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp på 90 cm. Takhengt ventilator. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og vinskap.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med naturlig bruksslitasje.

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

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

- Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
- Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Innredet kjellerstue, boder og bad/vaskerom. Overflater med trepanel i vegg og himling. Ingen rom i kjeller er ment for varig opphold grunnet lav takhøyde og dagslysforhold.

Merknader:

- Overflater med normal bruksslitasje ihht alder
- Datidens krav til ventilering er opprettholdt ("TEK 69) Ventil i yttervegg samt åpningsbart vindu.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med malt parkett/tregulv. Betong i boder.

Merknader:

- Det registreres noe friksjonslyd mellom gulvbordene, samt svikt under parkett stedvise plasser. Årsak ikke mulig å vurdere uten åpning av konstruksjonen. Det er viktig at dampsperre under tilfarer/tregulv er intakt for å hindre evt fuktopptak fra underliggende betonggulv. Eldre betonggulv ble ofte støpt uten tettesjikt mot grunnen.
- Det er påvist eldre sprekk/tørkeriss i betonggulv på boden. Årsak til riss kan skyldes svinn (tørking og krymping), feil i betongresept eller utstøping, mangelfull etterbehandling (herding), temperaturforskjeller, feil lastfordeling eller fundamentale problemer med underlaget som «kapillærsuge» fra grunnen. Årsak ikke videre vurdert.
- Forøvrig normal bruksslitasje på overflater.

TG 2:

- Settes grunnet svikt i parkettgulv stedvise plasser
- Riss/sprekk i betonggulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Konstruksjonen på utlektede vegger mot terreng i kjellerstuen er trepanel utlektet mot gipsplater på stenderverk og isolasjon på innside av muren.

Merknader:

-Hullboring og fuktsøk er foretatt i vegg mot VEST. Det ble målt 19,5-28,7 vektprosent med pigger i bunnsvill. Ansett som forhøyede verdier. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så øker faren for sopp og råtedannelse.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med økt fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2018

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann - og avløp i hovedsak antatt fra byggeåret. Vannrør i plast og kobber og avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran av eldre årgang på bad/vaskerom er ikke testet da det erfaringsmessig kan oppstå mindre lekkasjer som undertegnede ikke har kompetanse/utstyr til å få stoppet.

Eller ingen synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser på synlige deler.

-Det er ikke påvist lekkasjespalte under innebygget sisterner i kjeller. Innebygde sisterner 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.

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:

Vurderes da mer enn forventet levetid er oppnådd på deler av VVS. (Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

Manglende lekkasjespalte til WC i kjeller

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder Oso Hotwater RS 300, volum 287 liter plassert i boden.

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

*Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Det er dog påvist varmekilde under åpen peis som er ment for bruk med olje/parafin. For utvidet kontroll/sjekk av forholdet bør man kontakte godkjent foretak inne dette fagfeltet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i enkelte vegger og åpningsbare vinduer..

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

Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.

Merknader: -Boligen virket greit ventilt på befaringsdagen og er bygget etter eldre forskrifter.

-Det ble ikke påvist ventil i vegg i 1.etg. Dette er et avvik da det er peisovn i stuen.

"TEK 69 : For at rom med peis skal ha en tilstrekkelig frisklufttilførsel

bør rommet ha en friskluftåpning på minst 300 cm²." Dvs en luke på 15x20 cm

Vifter og kanaler krever jevnlig vedlikehold og tilsyn for god funksjon.

TG 2:

Manglende frisklufttilførsel i yttervegg ihht forskrift

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

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

Merknader: -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll
-Jordingskabel i sluk på bad er ikke tilkoblet. Bør sjekkes av fagperson.
-Samsvarserklæring for det som hjemmelshaver har fått utført er fremvist via boligmappa.no

*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 forrige tilsyn..

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Originale tegninger er mottatt. Det er enkelte avvik ihht dagens plan. Mindre avvik på vegger som er fjernet etc. er ikke ansett som vesentlig avvik. Det er etablert en ekstra bod i kjeller. Ikke ansett som søknadspliktig tiltak. Lovlighet: Kott i 2.etc er innlemmet i soverommet. Dette er ansett som en endring fra tilleggsdel til hoveddel og har krav til bruksendring. Veranda er bygget 50cm over terreng og har således innvirkning på BYA. Terrasse/verandaer er ikke inntegnet/godkjent. For full forvissing om lovlighter vedrørende dette må/bør man kontakte Asker kommune.

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp.

-Brannskillende konstruksjon er antatt utført etter eldre forskrifter. Ved visuell sjekk i raft så kan man ikke påvise brannskillende plater mellom boenheter.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling.

-Kjelleren oppfyller ikke krav til varig oppholdsrom. (Lys/takhøyde)

-Midlertidig bruksstillatelse 25.01.1979

-Eier opplyser om tidligere vannskade i 1.etg som er utbedret. (år 2016/2017)

Det er svært viktig å sette seg inn i alle vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Utlektet vegg i kjeller mot hage (VEST) har påvist forhøyet fuktinnhold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Åpning av konstruksjon kan avdekke avvik utover det som er beskrevet i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende topplist (Avvik ihht NS 3600:2018, feil utførelse) Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng. (Gitt på bakgrunn av at det er hovedsakelig flatt terreng)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker/slitasje og alder. Kostnader for utbedring må påberegnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører. (de eldste) Vinduer bør vurderes byttet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg. Taket bør ha jevnlig sjekk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm) Grunnforhold under støtter til verandaen er ikke ansett som stabile. Det kan oppstå følgeskader på bakgrunn av dette.
7.1.2	Bad 2.etg (2018) Overflate gulv
	Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.3	Bad 2.etg (2018) Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Arbeidet er utført av ansvarlig foretak/godkjent våtromsbedrift ref. eier)
7.2.1	Bad/vaskerom (2013) Overflate vegger og himling
	Skruehull i flis etter eldre innredning. Manglende sprutbeskyttelse mot vindu/listverk i tre
7.2.2	Bad/vaskerom (2013) Overflate gulv
	Mindre avvik på fall ihht forskriftskrav (TEK 10) , men fungerer likevel greit med dagens bruk. Sluk/tilkobling under kar ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad/vaskerom (2013) Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke fagmessig utført ned i sluket. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Manglende dokumentasjon ihht TEK 10.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Settes grunnet svikt i parkettgulv stedvise plasser Riss/sprekk i betonggulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med økt fare for fukt og råteskader. (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes da mer enn forventet levetid er oppnådd på deler av VVS. (Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn. Manglende lekkasjespalte til WC i kjeller
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
	Manglende frisklufttilførsel i yttervegg ihht forskrift Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.