

Vertikaldelt tomannsbolig
Rugdeveien 29
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/10/2023

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:1, Bnr: 349
Hjemmelshaver:	Janne og Arne A. Hamarsnes
Tomt:	421 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.10.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Kaldtloft/knevegg hadde mye lagrede ting. Kun inspisert det som var tilgjengelig.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med beplantning og plen. Den ligger i etablert boligstrøk.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1979, oppført på grunnmur av Leca. Antatt støpt såle mot grunn. Etasjeskiller av tre antatt isolert etter eldre krav. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. 2 yttervegger er oppført i mur med puss. Saltak med takkonstruksjon i tre. Tekket med shingel. Renner og nedløp i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Varmepumpe

Varmekabler i enkelte gulv (PS! Varmekabel på soverom i u.etg virker ikke)

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt noe dokumentasjon på div arbeider som er utført i boligen. Det er fremvist div bilder av oppussing. Dokumentasjon på rørleggerarbeid ved oppussing av bad er ikke fremvist.

Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger samsvarserklæringer på utført elektriker arbeid i boligen. Samsvarserklæringer henviser til beskrivelse på faktura. Det er anbefalt at hjemmelshaver systematiserer og sikrer at fakturaer samsvarer med erklæringer på utført arbeid. Dette ble ikke gjennomgått på befaringdagen. Viktig at ny eier setter seg inn i dokumentasjon som evt vil foreligge ved salg.

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

U.etg:

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater, pusset mur og flislagte vegger på bad.

Himling med plastbelagte plater, trepanel og malte plater

Gulv med parkett, fliser og malt betong

1.etg:

Vegger med stående trepanel, mdf plater, malte plater og tapet

Himling med trepanel og malte plater

Gulv med parkett, fliser og malt belegg på toalettrom.

2.etg:

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater og fliser på bad

Himling med trepanel og malte plater

Malte gulvbord og fliser på badegulv.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:

-Pusset opp kjøkken i 1.etg i 2015 Nytt kjøkken i u.etg 2014

-Pusset opp begge bad i 2014

-Nytt takvindu og himling på bad i 2.etg Oktober 2023

-Ildsted i 1.etg Janur 2016 (eier har bildedokumentasjon)

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
U.etg	74	2	76	83 (stipulert)
1.etg	77	2	79	85 (stipulert)
2.etg	50		50	56 (stipulert)
Sum bygning	201	4	205	224

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje		16	16	17 (stipulert)
Sum bygning(er)				

P-ROM:

U.etg:

Stue, gang/kontor, kjøkken, soverom og bad

1.etg:

Entre, toalettrom, gang, soverom, stue og kjøkken

2.etg:

Gang, bad, 2 soverom.

S-ROM:

U.etg:

Bod med adkomst via bad.

1.etg:

Areal under trapp.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres retningsavvik på etasjeskiller og gulv. Fra 0-20 mm.

Det registreres en kul på vegg i stue mot nabo i 1.etg.
Noe loddavvik på vegger.

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

GARASJE / UTHUS:

Garasje med støpt såle på mark. Bindingsverk i tre med stående kledning. Saltak med shingel.
Det registreres en stor sprekk i gulv.
Hjemmelshaver opplyser om at det kan komme vann opp av sprekken ved store nedbørsmengder. Terrengfall mot garasjen.

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

16/10/2023

Geir A.B. Randen

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 utett.

Grunnmur oppført i lettklinkerblokker (Leca). Antatt støpt såle mot grunn.

Merknader: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser.

Dagens drenering er av ukjent alder. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av vegg mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være kapilærsug fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Det registreres dampsperre bak vegg mot terreng ved hullboring. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Det er terrengfall mot grunnmur på Sør og Vest side, dette forårsaker unødig belastning mot grunnmur og kan muligens bidra til økte fuktmålinger inne i boligen.

Mindre riss i grunnmur.

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.

TG 3:

Mindre riss i grunnmur.

Ingen synlig drenering.

Manglende topplast på grunnmursplast.

Ikke mulig å påvise grunnmursplast på mot Vest og Sør side

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Delvis gruset og steinbelagt skrånende adkomst til boligen. Tilnærmet flatt terreng mot Sør og Øst. Fall mot grunnmur på 2-3 sider.

Merknader: Terreng heller mot grunnmur mot Sør og Vest. Ikke mulig å kontrollere terreng under terrasse mot Sør.

TG 3:

Fall mot grunnmur mot Sør og Vest. Dette skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk i tre med stående kledning antatt isolert etter eldre krav. Mur og pussede vegger på 2 sider med trepanel i gavler.

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

Det er noe svertesopp på vindskier og kledningsbord. Tørkesprekker i kledning.
Det er foretatt fuktmåling i panel mot Sør 1.etg med forhøyede verdier.
Manglende lufting bak kledning.
Ikke påvist musebånd.

Det må påregnes utbedring av kledning da den er fra byggeår.

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

TG 2:

Påvist svertesopp.
Alder på kledning.
Tørkesprekker og skader på enkelte kledningsbord
Forhøyede fuktverdier.

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 med malte karmen i tre. Det er varierende årstall og produsent på vinduene.
Ytterdører med glass. (Byttet 2014)
Balkongdører med glass av eldre dato.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Det er flere vinduer som ikke lar seg åpne pga montering av lysgardiner på innsiden. Noe avflassing av maling og fuktmerker.

Vinduer i u.etg er trukket lang inn i vegg og mangler naturlig avrenning/vannbord i underkant. Dette gjør at vinduene får en unødvendig fuktpåkjenning over tid da vann kan bli stående og trekke inn i karmen.

Hjemmelshaver opplyser om at hun ved enkelte anledninger kan antyde en slags grå "hinne" på vindu i stue i 1.etg (Mulig punktert glass!)

Balkongdører i 2.etg er trekkfulle og mangler tetting.

Ytterdører i u.etg og 1.etg har noe defekt pakning.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet brukstid, der eldre vinduer/dører slipper ut mer varme enn nye.

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 på enkelte vinduer.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Murt og pusset skorstein over tak.

Merknader: Deler av konstruksjon er visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert bak knevegg/kaldloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er befart fra innsiden via luke i gang i 2.etg

Det var noe begrenset med adkomst til deler av knevegg/kaldloft pga lagrede ting.

Noe eldre fuktskjolder på sperre. Undertak.

Det bemerkes at overbygd inngangsparti ser ut til å ha svikt i fundamentering da det er synlig svanke på takkonstruksjon til denne.

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

Hjemmelshaver opplyser om at knevegg ved bad i 2.etg er flyttet 70 cm for å utvide bad i 2.etg. Dette er egeninnsats og ikke dokumentert.

TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel tekket med shingel. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Merknader: Undertak av rupanel er kun inspisert bak knevegg i 2.etg. Det er registrert noen eldre fukmerker.

Yttertækking av takshingel.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Tidligere eier har byttet shingel på tak mot Nord pga lekkasje rundt pipehatter.
- Tak mot Nord hadde en ansamling av is mellom undertak og shingel med påfølgende lekkasje ved smelting i 2018.
- Taket er kun sporadisk tettet av hjemmelshaver.

Rommet bak knevegg fremstår lufting og tørt på befaringsdagen.

Forventet levetid på dagens shingel er ca.30 år

TG 2:

Vurderes da forventet tid for utskiftning er oppnådd/passert.

Noe ansamling av mose på takflate mot Sør

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med med begrenset/ingen inspeksjonsmulighet

Merknader: Det er kun mulig å inspisere deler av loft via dør/luke i 2.etg. (Nord side)

Det er påvist eldre fuktskjolder. (Tidligere beskrevet)

Synlig luftespalte mellom undertak og isolasjon. Kan ikke garanteres sin hele lengde.

Synlige ventiler i gavler på begge sider.

Synlig lufting mot raft mot Nord.

Hjemmelshaver opplyser at det er vannrør til vannfordelingsskap i 2.etg, liggende i etasjekille på kald sone. Disse har ved flere anledninger vært frosset ved lengre opphold uten bruk av vann. (ferier) Det er utbedret isolering av rørene og problemet forekommer ikke per dags dato.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser mot Sør med direkte utgang fra 1.og 2.etg samt en frittstående plattform mot NordØst

Terrasser med bjelkelag i tre og terrassebord.

Merknader: Rekkverk er under 100 cm. (91cm og 90cm)

Det bemerkes at terrasse/platting mot NordØst er bygget over eiendomsgrense. Det er ikke gitt opplysninger om at denne er byggesøkt, da den er over 0,5 meter over terreng og skal inngå i BYA på tomten.

Det er ikke gitt opplysninger om at terrasse mot Sør er byggesøkt, da den er over 0,5 meter over terreng og skal inngå i BYA på tomten.

TG 2:

Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagens krav.

Terrassebord har tørkesprekker og til dels fuktskader. Utbedring bør foretas.

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

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 og malte plater i himling med spotlights.

140cm innredning med dobbelvask og ett greps blandebatteri

Speil m lys over vask

Frittstående badekar

Dusjhjørne med glassdører

Vegghengt WC

Vaskemaskin under benk

Mekanisk avtrekk

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at badene ble pusset opp i 2014.

Ingen synlig spalte under dør, men det er ventil i takvindu som kan være med å bidra til luftsirkulering

Ellers ingen synlige tegn til svekkelser/deformasjoner. Badet fungerer godt etter eiers behov.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 ikke 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.

Flislagte gulv med varmekabler.

2 sluk i plast. Avløp fra dusj og badekar går direkte i "hovedsluk via nedstøpt rør

Merknader: Det er antatt underliggende membran under påstøp. Membran er synlig under klemring i sluk.

Det er målt fall på gulv med laser. Fall fra terskel til topp sluk er 30 mm til "hovedsluk" og 18 mm til sluk i dusj. Det bemerkes at fall på gulv kun er 15 mm fra terskel flis til topp flis ved "hovedsluk"

Det registreres bom i flis ved flere steder. Dette kan skyldes at flislimet eller flisa har dårlig kontakt med underlaget.

TG 2:

Bom i flis

Noe avvik på fall

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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.

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. Sluk i plast

Merknader: Badet ble pusset opp i 2014 ifølge hjemmelshaver.

Det registreres at avløp fra dusj og badekar er nedstøpt i gulv og er synlige i sluk. Det er en antatt underliggende membran under påstøp for varmekabel og fliser. Det er ikke mulig å påvise fall på membranen. Det er registrert synlig membran under klemring i sluk.

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.

Det foreligger dokumentasjon på membran i gulv. (Protan, November 2014)

Forventet tid for utskiftning/bytting av membran er 20 år

TG 2:

Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran på vegger.

7.2 Bad u.etg

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 påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling med spotlights.

120 cm innredning med vask og ett greps blandebatteri

Speil m lys over vask

Dusjhjørne med en glassdør

Vegghengt WC

Mekanisk avtrekk

Vaskemaskin og tørketrommel

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at badene ble pusset opp i 2014.
Tilluft er sikret via spalte i dør mot bod med ventiler i yttervegg

Ellers ingen synlige tegn til svekkelser/deformasjoner. Badet fungerer godt etter eiers behov.

TG 2:

Vurderes da fliser på vegger er veldig ujevne.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler. Nedsenk i dusjhjørne

Merknader: Det er antatt underliggende membran under påstøp. Slukmansjett er synlig under klemring i sluk.

Det er målt fall på gulv med laser. Fall fra terskel til topp sluk er 30 mm. (Krav er 25mm)

Det registreres ujevne fliser og bom i flis. (Flis har dårlig/ingen kontakt med underlaget)

Ellers ingen synlige tegn til skader på gulv.

TG 2:

Bom i flis

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra INGEN DOKUMENTASJON

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.

Arbeidet vurderes 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.
Sluk i plast

Merknader: Badet ble pusset opp i 2014 ifølge hjemmelshaver.

Det er registrert synlig slukmansjett under klemring i sluk.

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.

Forventet tid for utskiftning/bytting av membran er 20 år

TG 2:

Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken med profilerte fronter.

Benkeplate i laminert spon med fliser over benk.

Vask med ett greps blandebatteri.

Innebygde hvitevarer

Frittstående kjøleskap

Keramisk platetopp

Ventilator med direkte avtrekk ut vegg

Fliser på gulv med varmekabel

Malt trepanel i himling

Tapet på vegg

Merknader: Det bemerkes at det mangler lekkasjevarsler med automatisk stoppventil, samt komfyrvakt.

Bom i flis i gulv.

Platetopp er knust på ene hjørne.

Sprekk i fuger i fliser over benk.

Ventilator har ulyd på de 2 høyeste trinnene.

Fuktskade i benkeplate mot kjøleskap

Kjøkkenet fungerer ellers godt etter eiers behov.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av bom i flis i gulv.

Sprekk i fuger over benk.

Samt en helhetsvurdering av feil/skader på hvitevarer.

Manglende lekkasjevarsler

Manglende komfyrvakt

8.2 Kjøkken u.etg

TG 2 8.2 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra 2015?

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 med slette fronter.

Benkeplate i tre.

Vask med ett greps blandebatteri.

Innebygde komfyr og oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Keramisk platetopp

Ventilator med direkte avkast

Fliser på gulv med varmekabel

Sprutsikring på vegg ved vask og platetopp

Malte plater på vegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at det ble etablert nytt kjøkken i 2015?

Ventilator testet OK.

Bom i flis på gulv.

Det registreres ingen lekkasjevarsler eller komfyrvakt.

Kjøkkenet fungerer godt etter eiers behov.

TG 2:

Manglende lekkasjevarsler

Manglende komfyrvakt

Bom i flis

9. Rom under terreng

9.1 U.etg/hybel

TG 3 9.1.1 Veggens 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 ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

U.etg er innredet som en separat hybel med stue, gang/kontor, soverom, kjøkken, bad og bod.

Hjemmelshaver har kun pusset opp/omgjort kjøkken og bad.

Det er en blanding av stående trepanel, pusset mur, malte plater og mdf plater på veggene.

Himling av malte plater, trepanel og plastbelagte plater.

Ventiler i vegger og luftespalter i vinduer

Merknader: Det ble registret forhøyede fuktverdier i enkelte vegger mot terreng. Dette bør/må sees i sammenheng med manglende drenering/fuktsikring. Ved boring på rom mot Sør-Vest så viste fuktmåling 21,6 vektprosent. (18 % er skadelig fukt)

Det ble også påvist dampsperre i vegg. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Synlig saltutslag/fukt i vegg på bod i utg.

Normal bruksslitasje på overflater.

Hjemmelshavere opplyser om at de har bygd om u.etg som en egen hybel da det er 2 søsken som er eiere av boligen. OBS! Dette er ikke byggesøkt!

De har fjernet trapp til 1.etg og satt inn en loftsluke. (Hjemmelshaver opplyser om at trappen står lagret i garasje og kan gjeninnsettes)

TG 3:

Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i u.etg i en blanding av fliser, parkett og malt betong

Merknader: Det er uvisst hvordan oppbygging av gulvet er uten å gjennomføre destruktive inngrep. Det er foretatt måling av fukt på utvalgte steder i gulvet med forhøyede verdier.

Antydning til fuktskjolder i gulv i hjørne ved yttervegg mor Sør-Vest.

Generellt så har gulvbordene normal slitasje ihht alder og bruk av rommene.

TG 2:

Fuktmåling i gulvbord med forhøyede verdier. Fukt i gulv sannsynligvis pga manglende drenering og trolig manglende sikring mot kapilærsug fra grunn.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Rom i kjeller med spalteventiler i enkelte vinduer og lufteventiler i vegger

Merknader: Det er boret hull i vegg mot terreng med forhøyede verdier 21,6 vektprosent. Enkelte gulvbord er fuktmålt opp til 17.6 vektprosent. Treverk er ansett som fuktig mellom 15-18%, hvor 18% er skadelig fukt!

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.

TG 3:

Forhøyede verdier av fukt i gulv og vegger. Yttligere undersøkelser er anbefalt. Kostnad ved TG 3 er satt på overflate gulv og vegger.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/2014
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast. Vannrør i kobber, metall og plast (rør-i-rør)

Merknader: Vannfordelingskap i både u.etg og 2.etg.

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

Det er synlige avløpsrør/vannrør i bod i u.etg. Dette er rør fra byggeår og nyere dato.

Stoppekran i bad i u.etg. Testet OK

Innebygget sistene i 2.etg har synlig spalte.

Innebygget sistene i u.etg har adkomst/inspeksjonsmulighet via bod med sluk i gulv.

Hjemmelshaver opplyser om at det tidligere har vært problemer med fryste rør i 2.etg da rørene ligger i kald sone. Rør er etterisolert.

Hjemmelshaver opplyser om at de ikke har problemer med vann og avløp per dags dato.

På generelt grunnlag så anbefales det å få vurdert VA-anlegg fra en autorisert rørlegger.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2:

Generelt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene

Noe manglende isolering av kobberrør i bod i u.etg.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Felles VV-bereder plassert i bod i u.etg.

Merknader: Det er ingen tegn til skader/svekkelser på VV-bereder.

Anbefalt brukstid er 20 år på bereder av rustfritt stål. Teknisk levetid er 15-30 år.

TG 2:

Vurderes med tanke på alder

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har enkelte vinduer med spalteventiler samt ventiler i grunnmur.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: 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.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 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 2018

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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 tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i 1.etg og på kjøkken i u.etg.

Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og delvis synlig i vegger og tak.

Merknader: Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
Det er samsvar med antall kurser og kursfortegnelse.

Hjemmelshaver opplyser om at sikringskap var nytt i u.etg i 2014, samt nye sikringer i skap i 1.etg 2014.

Ingen synlige tegn til skader eller løse ledninger.

Det er enkelte løse kontakter

Det registreres bruk av skjøteledninger. Dette er ikke en anbefalt løsning for permanent bruk.

Hjemmelshaver har fremlagt dokumentasjon på at avvik fra el-tilsynets rapport er lukket.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæringer.

Samsvarserklæringer mangler beskrivelse ,men henviser til fakturaer. Samsvar mellom fakturaer/samsvarserklæringer ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en autorisert elektriker.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av løse kontakter.

Samt noe enkel kursfortegnelse i u.etg

Manglende dokumentasjon (Samsvarserklæringer mangler beskrivelse)

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke 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 er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det er for lav høyde (92 cm) og for stor åpning i rekkverk til trapp i 2.etg.

Det er påvist brannvarsler i boligen. Varsler i 2.etg var ikke montert i tak. Dette bør gjøres for sikker/riktig funksjon.

Det er 2 slukkeapparat i u.etg, 1 i 1.etg i bod under trapp og 1 i 2.etg innenfor dør til loft.

Det bemerkes at platting mot Nord-Øst er bygget ut over eiendomsgrense. Det er heller ikke gitt opplysninger om at denne terrassen er byggesøkt da den er over 0,5 m over terreng og skal inngå i BYA på tomten.

Terrasse mot Sør er også over 0,5 meter over terreng og skal således byggesøkes og inngå i BYA. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier dette.

Hjemmelshaver opplyser følgende:

-Det er benyttet autorisert rørleggerbedrift Bademiljø og G4 elektro, ved oppussing av bad/kjøkken. Det er noe mangler på dokumentasjon av utførte arbeider.

-Ved sprengning av nabotomt så gjenoppsto eldre riss i grunnmur. Det var festet en rystelsesmåler på boligen, men hjemmelshaver kunne ikke finne dokumentasjon på dette. Disse rissene er nå sparklet over og malt.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

-Drenering

-Evt følgeskader i vegger under terreng med manglende drenering

Takstmannens vurdering ved TG2:	
2.1	Yttervegger
	Påvist svertesopp. Alder på kledning. Tørkesprekker og skader på enkelte kledningsbord Forhøyede fuktverdier.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder på enkelte vinduer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vurderes da forventet tid for utskiftning er oppnådd/passert. Noe ansamling av mose på takflate mot Sør
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagens krav. Terrassebord har tørkesprekker og til dels fuktskader. Utbedring bør foretas.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Bom i flis Noe avvik på fall
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran på vegger.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Vurderes da fliser på vegger er veldig ujevne.
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Bom i flis
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da det ikke er mulig å dokumentere membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes på bakgrunn av bom i flis i gulv. Spekk i fuger over benk. Samt en helhetsvurdering av feil/skader på hvitevarer.
8.2	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	Manglende lekkasjevarsler Manglende komfyrvakt Bom i flis
9.1.2	U.etg/hybel Gulvets overflate
	Fuktmåling i gulvbord med forhøyede verdier. Fukt i gulv sannsynligvis pga manglende drenering og trolig manglende sikring mot kapilærsug fra grunn.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Generelt manglende dokumentasjon på rørarbeid. Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner Noe manglende isolering av kobberør i bod i u.etg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Vurderes med tanke på alder
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Vurderes på bakgrunn av løse kontakter. Samt noe enkel kursfortegnelse i u.etg Manglende dokumentasjon (Samsvarserklæringer mangler beskrivelse)

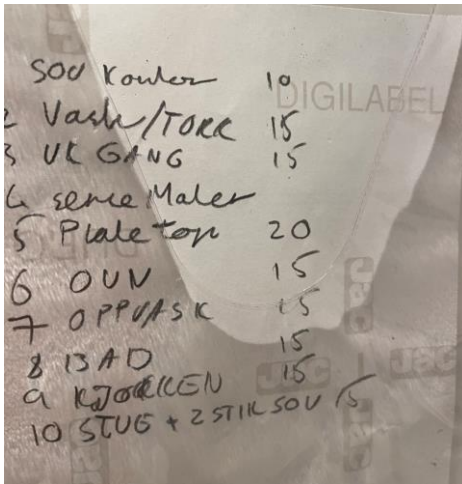
Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mindre riss i grunnmur. Ingen synlig drenering. Manglende topplast på grunnmursplast. Ikke mulig å påvise fungerende grunnmursplast mot Vest og Sør side
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur mot Sør og Vest. Dette skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur. Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter.
9.1.1	U.etg/hybel Veggens og himlingens overflater
	Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	U.etg/hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Forhøyede verdier av fukt i gulv og vegger. Yttligere undersøkelser er anbefalt. Kostnad ved TG 3 er satt på overflate gulv og vegger.



Fukt/råte vindski



Sukringskap U.etg



Kursfortegnelse u.etg



Ujevn flislegging



VVB Bod u.etg



Tilgang sisterne



Stoppekran bad u.etg



Sluk u.etg



Fuktmåling under terreng stue u.etg



Loftsluke u.etg tilgang til 1. etg



Fuktmåling bod u.etg



Riss i fug kjøkkenflis 1.etg



Skade/avflassing vindusomramming



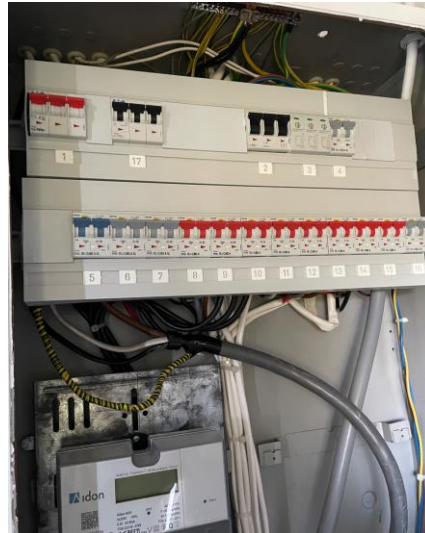
Sluk i dusj 2. etg



Synlig membran under klemring

Kurs	Utdrykk	Enhet	Antall	Utdrykk	Enhet	Antall	Utdrykk	Enhet	Antall
1	Utebelysning	LF	30,0	C	D-1	30,0	A	30,0	
2	Plumbelinne røper	E	30,0	S	A	30,0	A	30,0	
3	Utebelysning	E	30,0	C	4,0	A	30,0	30,0	
4	Kulør	J	30,0	C	3,0	A	30,0	30,0	
5	Utebelysning	J	30,0	C	2,0	A	30,0	30,0	
6	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
7	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
8	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
9	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
10	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
11	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
12	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
13	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
14	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
15	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
16	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	
17	Utebelysning	J	30,0	C	1,5	A	30,0	30,0	

Kursfortegnelse 1.etg



Sikringskap 1. etg



Takvann ledes ut i sårbart hjørne



omramming uten spalte



Fuktmåling i kledning



Riss/sprekkdannelser i grunnmur