

Vertikaldelt tomannsbolig
Rugdeveien 29
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 18/03/2025

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	421 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.10.2023/Oppdatert 12.03.2025
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.</p> <p>For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.</p> <p>Kaldtloft/knevegg hadde mye lagrede ting. Kun inspisert det som var tilgjengelig.</p>
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med beplantning og plen. Beliggende i etablert boligstrøk med spredt bebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig 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 skjønsmessige 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:**

Ildsted i u.etg

Panelovner

Varmepumpe

Varmekabler i enkelte gulv

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt noe dokumentasjon på div arbeider som er utført i boligen. Det er fremvist div bilder av oppussing. Samsvarserklæringer. Dokumentasjon på fuktsikringstiltak i underetasjen EPS Fuktsikring AS.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**U.etg:**

Vegger med en blanding av stående trepanel, malte mdf plater, malte sponplater (wall 2 paint), 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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Man kan oppleve knirk i gulv, retningsavvik og loddavik på eldre konstruksjoner.

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 Januar 2016 (eier har bildedokumentasjon)
- EPS Fuktsikring 2024

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	76			14	74	2
1.etg	79			29	77	2
2.etg	50			9	50	
SUM BYGNING	205			52	201	4
SUM BRA	205					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA		16				

BRA-i:

U.etg:
 Stue, gang/kontor, kjøkken, bod, soverom og bad

1.etg:
 Entre, toalettrom, gang, soverom, stue og kjøkken

2.etg:
 Gang, bad, 2 soverom.

BRA-e:

U.etg:
 Bod med adkomst via bad.

1.etg:
 Areal under trapp.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med støpt såle på mark. Bindingsverk i tre med stående kledning. Saltak med shingel. Det registreres en stor sprekke i gulv. Ikke videre tilstandsvurdert.

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 e.l.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

18/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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 stedvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Mindre riss i grunnmur.

*Hjemmelshaver har ettermontert system som skal forhindre kapilært fuktopptak i vegger/gulv fra EPS fuktsikring. De har foretatt kontroller i etterkant av montasje og det er ikke påvist fukt i veggene. For ytterligere opplysninger om dette systemet bør man kontakte selskapet som leverer dette, da undertegnede ikke er kjent med produktet. Grunnmursplast og topplister er stedvis utbedret rundt boligen.

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.

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

TG 2:

Mindre riss i grunnmur.

Manglende topplister på deler av grunnmursplast.

Forventet levetid for drenering/fuktsikring nærmer seg/er oppnådd

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.

*Kostnadsberegning ikke mulig å sette da det er store variasjoner i en evt utførelse av dette. Dersom man skal skifte ut drenering/fuktsikring så bør man sørge for at evt vann føres vekk fra konstruksjonen. Utbedring av drenering/fuktsikring og terrengarbeider vil raskt ha en prisantydning over 300.000,-

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 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 befaringsdagen.

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 har fått ettermontert ny pakning/tetteliste. Ytterdører i u.etg og 1.etg har fått ettermontert ny pakning/tetteliste

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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

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/slitasje 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 ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak av trekonstruksjoner. Murt og pusset skorstein over tak. Det var snø på takflaten ved 2. gangs befarings.(HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

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

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

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

-Man kan ikke påvise lufting i hele taksperrens lengde grunnet konstruksjonsoppbyggingen. Manglende lufting kan føre til kondensproblematikk.

-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, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

*Det mangler snøfangere på takflaten. Dette er et avvik ihht NS 3600:2018

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

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

Yttertekking 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med med begrenset/ingen inspeksjonsmulighet. (Delvis kompakttak)

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 platting 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.
- 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 flis til topp sluk er 30 mm til "hovedsluk" og 18 mm til sluk i dusj.
 Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende
 -Det registreres bom i flis ved flere steder. Dette kan skyldes at flislimet eller flisa har dårlig kontakt med underlaget.

Det anbefales å forbedre luftespalte under dør inn til badet for å sikre luftsirkulasjon.. (Dørblad kan skjæres i nedkant evt. ettermontere ventil i dørblad.)

TG 2:
 Bom i flis

TG 1 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) Fremvist bildedokumentasjon av membran/tettesjikt på vegger. Det forutsettes at leggeansvisninger og riktig produkter er benyttet for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres av takstmann.

Forventet tid for utskiftning/bytting av membran er 20 år

7.2 Bad u.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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

-Det registreres en del planhetsavvik på veggfliser. Kosmetisk betydning

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

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.

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. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende.

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

Ellers ingen synlige tegn til skader på gulv.

TG 2:

Bom i flis er et avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at 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

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: 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.
 Det bemerkes at det mangler lekkasjevarsler med automatisk stoppventil, samt komfyrvakt. (anbefales ettermontert)

TG 2:
 Vurderes på bakgrunn av bom i flis i gulv.
 Sprekk i fuger over benk.
 Samt en helhetsvurdering av feil/skader på hvitevarer.

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 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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 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 2 vegger og luftespalte i enkelte vinduer.

Merknader: Normal bruksslitasje på overflater ihht alder

Hjemmelshavere opplyser om at de har bygd om u.etg som en egen hybel. 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)

Synlig saltutslag/fukt i vegg på bod i utg. (bemerket under punkt 1.1)

Det er tørket ut vegger og utført tiltak mot fukt i utlektede vegger.

TG 1 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.
Normal bruksslitasje ihht alder

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

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

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rom i kjeller med spalteventiler i enkelte vinduer og lufteventiler i vegger (Boden og soverommet) Vinduer må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon boligen

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

*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.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklime/ventilasjon.

-Det er utført fuktkontroll av EPS fuktsikring AS og ikke funnet avvik. Det er derfor ikke boret hull i nye plater på bakgrunn av tiltak mot fuktsikring som ble etablert april 2024. Det ser derfor ut til at tiltaket fungerer etter sin hensikt.

TG 2:

Vurderes da det mangler ventil i rom med ildsted. (man bør sørge for at rom med ildsted har tilstrekkelig med friskluft for god funksjon)

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker 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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast. Vannrør i kobber, metall og plast (rør-i-rør) Vannfordelingskap i både u.etg og 2.etg.

Merknader: -Det er kun 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 sisterner i 2.etg har synlig spalte.

-Innebygget sisterner 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. Det har ikke vært problemer med vann og avløp per dags dato.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

TG 2 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:

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

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen har enkelte vinduer med spalteventiler samt ventiler i grunnmur.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

*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.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklime/ventilasjon.

TG 2:

Naturlig avtrekk fra toalettrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det 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 kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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 stor åpning i rekkverk til trapp i 2.etg. mer enn 10 cm er avvik ihht dagens forskrifter.

-Det er påvist brannvarsler og slukkeutstyr i boligen. Må ha jevnlig kontroll for sikker funksjon. Dette er eiers ansvar.

-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 over 0,5 meter over terreng og skal således byggesøkes og inngå i BYA. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at søknad er sendt.

Hjemmelshaver opplyser følgende:

-Det er benyttet autorisert rørleggerbedrift Bademiljø og G4 elektro, ved oppussing av bad/kjøkken.

-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:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mindre riss i grunnmur. Manglende topplister på deler av grunnmursplast. Forventet levetid for drenering/fuktsikring nærmer seg/er oppnådd
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/slitasje 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
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Bom i flis er et avvik ihht NS 3600:2018
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. Sprekke 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
9.1.3	U.etg/hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Vurderes da det mangler ventil i rom med ildsted. (man bør sørge for at rom med ildsted har tilstrekkelig med friskluft for god funksjon)
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk fra toalettrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Terrengforhold

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

*Kostnadsberegning ikke mulig å sette da det er store variasjoner i en evt. utførelse av dette. Dersom man skal skifte ut drenering/fuktsikring så bør man sørge for at evt. vann føres vekk fra konstruksjonen. Utbedring av drenering/fuktsikring og terrengarbeider vil raskt ha en prisantydning over 300.000,-