

Enebolig m/u.etg
Jørgens vei 16
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/08/2024

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:61, Bnr: 333
Hjemmelshaver:	Jon Christian Ottersen og Irene Handeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1232 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.08.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +17 grader Celsius.</p> <p>Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kaldtloft og enkelte boder var fylt med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.</p>
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet lett skrånende tomt med gressplen, fruktrær og prydbusker. Flott utsikt . Asfaltert gårdsplass med steinlagt trappeadkomst til boligen. Etablert villastrøk med nærhet til skoler og butikker. Gangavstand til Gullhella togstasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i Leca. Etasjeskiller og bindingsverk av tre. Stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon. Tekttekking med asfaltshingel, renner og nedløp i plastbelagt stål.

Hjemmelshaver opplyser:

-Det ble foretatt isolering i forbindelse med renoveringen i 2011. Det ble da både etterisolert mot loft (isolasjonstykkelse etter dette er 25 cm) og det ble lagt ekstra isolasjon i veggene i 1. etasje (lektet ut på innsiden med ekstra isolasjon)

-I forbindelse med dreneringsarbeidene ble det isolert på utsiden av de delene av grunnmur som er under bakkenivå, med unntak av nordøstlige fasade. Ved dreneringsarbeidet i 2001 ble det brukt Rockwool dremsplater (10 cm tykke), mens det ved dreneringsarbeidene i 2009/2010 ble brukt byggisolasjonsplater og grunnmursplast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og i grei stand, med normal bruksslitasje. 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 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. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt

ANNET:**OPPVARMING:**

Luft-luft varmepumpe

Lukket ildsted

Elektriske ovner

Varmekabel/folie på begge bad, samt entrè/hall og kjellerstue

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud, samt tilsendte kommunale opplysninger, boligmappe med div. dokumentasjon ifm oppussing/utbedringer, egenerklæringsskjema

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

U.etg:

VEGGER: Trepanel, pusset mur, og malte plater på vegger, MDF-panelplater, baderomspanel på bad /vaskerom

HIMLING: Malte slette plater, trepanel, tak-ess

GULV: Fliser, parkett, laminat, synlig betong i bod

1.etg:

VEGGER: Malte sparklede plater, fliser på bad

HIMLING: Malte sparklede plater

GULV: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. 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 da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm u.etg, (1.etg er avrettet og har ingen avvik i stue/kjøkken). *Stikkmålinger av

gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Det er søkt etter hulrom under fliser på tilfeldig valgte steder, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er nivåforskjell mellom soverommene og gang i 1.etg grunnet avretting av gulv og stue i 2011.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Oppussing/renovering 2001
 - Hovedoppussing 2011
 - Terrasse 2010/ 2024
 - Drenering 2002/2009/2010
-

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 måleverdige.

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	102			18	88	14
1.etg	113			47	113	
SUM BYGNING	215			65	201	14
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		40				
Redskapsbod		12				
SUM BYGNING		52				
SUM BRA	52					

BRA-i:

U.etg:
 Entrè/hall, kontor, kjellerstue, bad/vaskerom, disp.rom, 2 boder (samt lagring under trapp), soverom, walk in closet
 1.etg:
 Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom

BRA-e:**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.

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført med støpt såle mot grunn, murte vegger og Leca plank i himling . Garasjen er delvis bygget inn i terreng. Det er gressplen på taket. Vippeporter med elektrisk portåpner. Det er påvist noe fuktinnslag i garasje. Det må forventes utbedringer/vedlikehold

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

26/08/2024



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 mur. Synlig grunnmursplast og drenerende masser inntil boligen.

*Hjemmelshaver opplyser om at drenering/grunnmursplast ble skiftet 2002/2009.

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 mangler stedvis topplist. Dette kan føre til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren.

*Det er påvist forhøyet fuktinnhold i utlektet vegg i walk in closet, samt mindre saltutslag i bod/hobbyrom.

Årsaksammenheng med manglende funksksjon/sviktende fuktsikring/drenering.

* Det er viktig å ikke benytte organisk materiale (treverk) mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.

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

TG 2:

Manglende topplist (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig fall på terreng fra grunnmur. Stedvis fall mot mur.

Det er naturlig skrånende tomt.

Merknader: -Det er påvist stedvis fall mot grunnmur på SØRVEST og NORDVEST side.

-Man kan oppleve vannansamling ved manglende fall

- 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)

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

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

TG 3:

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er 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.(liggende kledning i gavler) Kledning er hovedsakelig fra byggeår. Enkelte felt med kledning fra 2011 iforbindelse med fasadeendringer.

*Hjemmelshaver opplyser om at yttervegger i 1.etg er etterisolert på innside i forbindelse med oppussing i 2011

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist enkelte steder med stedvis avflassing på kledningen. Vedlikehold må påregnes

-Tørkesprekker og værslitasje

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

TG 2:

Tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. (hovedsakelig vinduer fra 2011)

Ytterdører med detaljer i glass. Elektronisk dørlås/håndtak

Terrassedør av eldre dato (skal byttes)

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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 levetid.

-Enkelte vinduer/dører bør justeres for bedre funksjon

-Mindre klaring enn anbefalt mellom listverk/omramming og vannbrett. (Ingen skader pga av dette.)

-De eldste vinduene er preget av værslitasje utvendig med synlige sprekker/avflassing av overflatebehandling.

*Knust glass i terrassedør. Det vil bli montert ny terrassedør med 3-lags isolerglass før en evt. overtakelse/visning

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:

Settes kun på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene. (3 stk vinduer)

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med asfaltshingel. Skorstein over tak.

*Oppdragsgiver opplyser om at taktekking, nye ventilhetter, renner og beslag ble skiftet i 2011.

Merknader: -Det er undertak av tre fra byggeår med nye trefiberplater og ny tekking fra 2011. Ingen synlige tegn til skader/svekkelser

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/2011

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med rupanel, trefiberplater under yttertekking av asfaltshingel.

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Stigetrinn for feiing.

*Det mangler snøfanger på takflaten.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

Merknader: -Yttertekking fra 2011. Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

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

TG 2:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

*Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/tekking

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft over hanebjelke.

Merknader: -Det var lagret mye personlige eiendeler på befaringsdagen. Avvik kan forekomme!

-Loftsrommet er godt ventilert med store ventiler i begge gavler.

*Etter tilleggsbefaring 26.08.2024, så er det konstatert mindre fuktskjolder/skader rundt soil/lufting til kloakkrøret.

Årsaksammenheng kan være lekkasje ved rørgjennomføring i takhatt, evt. kondensering. Hjemmelshaver har avdekket og åpnet opp ned til underliggende konstruksjon. De vil utbedre dette før evt salg/overtakelse.

TG 2:

Settes på bakgrunn av lekkasje/kondensering rundt solirør/lufting.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader: -Rekkverkshøyder tilfredsstill ikke dagens krav til 100 cm. (målt 52 cm)
Ellers normal bruksslitasje på terrassebord.

TG 2:

Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav. (100 cm)

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom pusset opp i 2001.

Baderomspanel på vegger malteplater i himling.

120 cm innredning med vask, veggskap og speil

Frittstående badekar med dusjløsning

Naturlig avtrekk

Merknader: -Baderomspanel er kontrollert uten tegn til avvik.

-Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Sprekker i overflatebehandling på vasken

TG 2:

Naturlig avtrekk

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall 1:50 rundt sluk 5-14 mm. Dette er avvik ihht datidens krav på oppføringstidspunktet. (TEK 97. *Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.dvs 16 mm)

-Man kan oppleve begrenset vannansamling på gulv, men rommet fungerer likevel godt med dette avviket.

Hovedmengde av bruksvann ved dusjing ledes har nedslag i badekar og ledes direkte til sluk.

TG 2:

Avvik på fall

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 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. Baderomsplater er ansett som membran/tettesjikt på vegger.

*Det er femlagt et bilde som viser slukmansjett på gulv. Annen relevant dokumentasjon foreligger ikke.

Merknader: -Det er ukjent løsning av membran/fuksikring av våtrommet. (Det er benyttet ansvarlig foretak ved oppussing av badene)

- Ikke mulig å påvise membran i sluk.
- Badekar har avløp til sluk.
- Sluk er godt synlig, men mindre tilgjengelig for inspeksjon/renhold pga. støttebein til badekar plassert oppå slukristen. (støttebein må kun justeres for å løsne risten)
- Det er ikke mulig å bore hull i vegger pga konstruksjonsmessige årsaker. (Murvegger)
- Det ble foretatt søk etter fukt på overflater. Ingen tegn til fukt på befaringdagen.

*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). Borrning av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Forventet levetid for utskifting av baderomspanel er 10-20 år (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.)

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad pusset opp i 2011

100 cm innredning med 2 vasker, speilskap med lys

Lukket dusjkabinett

Vegghengt WC

Naturlig avtrekk med ventil i himling, samt manglende luftespalte ved dør

Merknader: -Det er påvist sprekk/riss i fuger ved WC.

- Naturlig avtrekk er avvik ihht NS 3600:2018
- Vindu i våtzone er beskyttet for direkte fuktpåkjenning

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Fall er ansett som tilfredsstillende etter datidens forskrift ved oppføringstidspunktet (TEK 10)
-Bruksvann fra dusjen ledes rett i sluk via lukket kabinett.
-Synlig spalte ved dørterskel

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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 monteret.

Merknader: -Det er fremvist kvitteringer for bruk av Protan banemembran på gulv. Litex våtromssystem på vegger.
-Det er røravslutninger som ligger over risten ned i sluket, dette hindrer renhold på en enkel måte. Det er viktig at sluk har jevnlig tilsyn/vedlikehold.

*Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringskjema:

Vi opplevde et par ganger for flere år siden at sluket på badet i overetg. var tett, og at litt vann kom ned i toalettrommet i underetg. Det tørket opp av seg selv, og vi har aldri merket fukt/lukt siden.

-Det kunne ikke påvises feil/mangler ved visuell kontroll av våtrommet, men som sagt så er membran en underliggende bygningsdel som kan ha skjulte feil og mangler.

*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). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

*Ang dokumentasjon av membran; Det ble innført strengere krav til dokumentasjon av membranarbeider fra 2010/2011. Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger dokumentasjon på dette rundt disse årene, da det ble gitt spillerom i overgangsfaser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt tetthet/funksjon av membran

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 2011, med åpen løsning mot stuen

Mørke slette fronter med trestruktur

Benkeplate i stein med underlimt vask og keramisk platetopp (70 cm).

Integrert oppvaskmaskin + komfyr+ micro

Ventilator i veggskap med direkte avkast

Frittstående kjøleskap og frysenskap i innredning.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.
Åpen løsning mot stuen

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

U.etg består av kjellerstue, kontor, bodar, soverom, vaskerom/bad.
(Det er foretatt renovering og endringer av rom i kjeller i 2011)

Merknader: -Det er påvist ventiler i yttervegger som tilfredsstillende datidens krav til ventilering.

-Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i denne veggen hvor det ble foretatt hullboring. Dette er ikke en

anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperrers" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.

-Det ble målt 24,9 vektprosent med pigger i bunnsvill i vegg mot terreng i walk in closet ved hullboring, samt saltutslag i murpuss på boden

(Trolig årsaksammenheng med sviktende/mangelfull drenering/fuktsikring/)

Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette

føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere 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 kjeller med varierende utførelse og materialer. Det er nivåforskjeller på gulvene.

*Det er søkt etter hulrom under fliser på tilfeldig valgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette er registrert

Merknader: -Det er påvist eldre sprekk/tørkeriss i betonggulv på boden.

Forøvrig normal bruksslitasje.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss/sprekk i betonggulv (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.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

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.

Merknader: -Det ble boret hull og fuktmålt i vegg under terreng med forhøyede verdier. *Se punkt 9.1.1
-Det er viktig at ventiler holdes åpne for luftsirkulering og utskiftning av luft i boligen.
Ventiler i vegger er i henhold til datidens byggeskikk. Åpningsbare vinduer.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2001/2011

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 inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i sluk og støpejern.

*Avløpsledning er utbedret med strømppe 2019. (Se egenerklæringsskjema)

*Ny utevendig hovedstoppekran 2009

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

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK!

-Vegghengt WC på bad i 1.etg med synlig lekkasjesikring. (Dokumentasjon på rørlegger er fremvist)

-Vegghengt WC på toalettrom i u.etg er ikke utført med drens-spalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette

i TEK 10. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Vannfordlingskap på bad i 1.etg. med synlig drenerør.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Manglende drens-spalte på innebygde sisterner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001/2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

1.VV-bereder av merket Oso Hotwater Super S 120, volum 116 liter plassert på bad i 1.etg. (2010)

2.VV-bereder av merket Oso Hotwater RB 120, volum 116 liter plassert i garderobe i u.etg. (2001)

Merknader: -Bereder i garderobe er tilkoblet rør ved sikkerhetsventil ved evt lekkasje
Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd for bereder i u.etg. (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: Det er ikke gitt opplysninger om evt. nedgravd tank.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte 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 tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.

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 2012

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

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 skap i entrè i u.etg.

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

-Downlights er ikke demontert for kontroll

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Samsvarserklæringer for diverse utførte el-arbeider som hjemmelshaver har fått utført er fremvist. (Det mangler samsvarserklæring på en jobb som er utført i 2014, faktura fremvist)

Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan. Datert/stemplet 06.05.2011

-Det er opplyst om at det er foretatt radonmåling i 2001.

-Utvendig støttemur i stablestein mangler rekkverk/sikring. Dette er avvik ihht dagens forskrifter

-Rekkverk i stuen er målt til 89 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter. (0,9 meter)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende toppliste (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes kun på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene. (3 stk vinduer)
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. *Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/tekking
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av lekkasje/kondensering rundt solirør/lufting.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav. (100 cm)
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk (avvik NS 3600:2018)
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Avvik på fall
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.)
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018) Naturlig avtrekk
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt tetthet/funksjon av membran
9.1.1	Innredet rom Veggene og himlingens overflater
	Velges da det er påvist skadelig fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Settes på bakgrunn av riss/sprekk i betonggulv (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende drensopalte på innebygde sisterner
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd for bereder i u.etg. (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.)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Terrenghforhold

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Ingen kostnadsvurdering foretatt da dette kan variere i svært stor grad, og man må også se på nytteverdien av en slik utbedring.