

Enebolig m/u.etg
Dalveien 79
1391 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/04/2024

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 gjennstående 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:70, Bnr: 144
Hjemmelshaver:	Ali Rizwan
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	835 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	2001/2002

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.03.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var sludd og ca. -1 grader Celsius. 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. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver, Fullmakt Marit Johnsrud
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet eiendom i skrånende terreng. Prydbusker og hekk. Steinlagt trapp med varmekabler ned fra garasjen. Gode uteplasser med platting av terrassebord. Områder med belegningsstein.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan fra Hedalm Anebyhus fra 2001/2002. Støpt såle av betongkonstruksjon. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskiller og bindingsverk i tre, stående kledning utvendig. Sperretak og takstoler i trekonstruksjoner. Underetak av sutak. Antatt sløyfer og lekter under yttertekking av takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted

Vannbåren varme (hjemmelshaver opplyser om at det er vannbåren varme i alle gulv i u.etg, samt entrè og bad i 1.etg.

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra Asker kommune nettsider, samt PropClod. Samsvarserklæringer på utført elektriske arbeider, samt div. kvitteringer for mindre arbeid er fremvist. Tegninger er stemplet Asker kommune.

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

Vegger med malte slette plater, trepanel og fliser på bad

Himlinger med malte slette plater og trepanel

Gulv er hovedsaklig flislagt, malt betonggulv på teknisk rom.

1.etg:

Vegger med malte slette plater, trepanel og fliser på bad

Himlinger med malte plater og trepanel

Gulv med parkett, fliser i entrè og bad.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene iht alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Gulv i stue er falmet pga sollys.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

Sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn er utført/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det

oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for

fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

*Det ble IKKE målt forhøyede verdier av fukt i vegg mot terreng.

-Det er registrert en del bom (hulrom) under fliser i u.etg.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser i 1.etg på det meste 10 mm

-Riss i gulv på teknisk rom (tørkeriss, ganske normalt)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Hjemmelshaver har pusset opp vaskerom på egenhånd i 2022. Malt vegger, lagt smøremembran og nye fliser på gulv.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	120			24	107	13
1.etg	123			46	123	
SUM BYGNING	243			70	130	13
SUM BRA	243					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		35				
SUM BYGNING		35				
SUM BRA	35					

BRA-i:

U.etg:
 2 soverom, teknisk/hobbyrom, vaskerom, peisstue, bod og bad
 1.etg:
 3 soverom, bad, entrè, kontor/soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.
 Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje oppført i 2006 med støpt såle mot grunn. Ringmur i betong. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Leddporter med elektrisk portåpner. Det ble lagt epoxy på gulv i 2022

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

03/04/2024



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

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

Grunnmur i betong/mur. Utlektet på innside i u.etg. Grunnmur er inntilfylt mot Vest og delvis inntilfylt mot NORD.

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.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga boligens oppbygging. Det er terrasser som er inntilbygget. Det er ingen synlige tegn til

svekkelser der hvor det er påvist grunnmursplast.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden av boligen.

-Det er påvist riss i grunnmur ved utbygg til stue.

-Saltutslag ved fundamentering ved utbygg stue

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

TG 2:

Settes da riss og saltutslag i mur er avvik ighht NS 3600:2018

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist flatt fall, delvis fall mot grunnmur på vegg mot VEST.

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

Det skal sies at det ikke er tegn til fuktpåkjening i vegg mot terreng, hvor det ble foretatt hullboring. (NS 3600:2018, flatt fall tilsier TG 2, fall mot terreng gir TG 3)

TG 3:

Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

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. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.

-Det er påvist mindre angrep av svertesopp på gavlvegg mot NORD. Fjernes ofte enkelt med egnet middel.

Ytterkledningen fremstår ellers godt vedlikeholdt!

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svertesopp på ytterkledningen

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår.

Ytterdører med glassfelt fra byggeår.

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 bør justeres for bedre funksjon

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.

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 (Takstoler og sperretak). Tekket med sutakplater, sløyfer og lekter. Skorstein over tak. (ikke inspisert!)

Takstoler er plassert på med centeravstand ca.120 cm. Det er ikke registrert nedbøyninger eller andre svekkelser.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

- Det er påvist luftespalte i raft.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga våt takstein. (Sludd)
- Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertaksplater av "SUTAK"

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen.

TG 3 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.

Konstruksjonen bygget opp med sutaksplater, sløyfer, lekter og teking med betongtakstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere på deler av tak.

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

Merknader: Ingen synlige tegn til skader/svekkelser på undertak ved innvendig inspeksjon på kaldtloft.

TG 3:

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

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 ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er påvist ventilering av yttertaket.

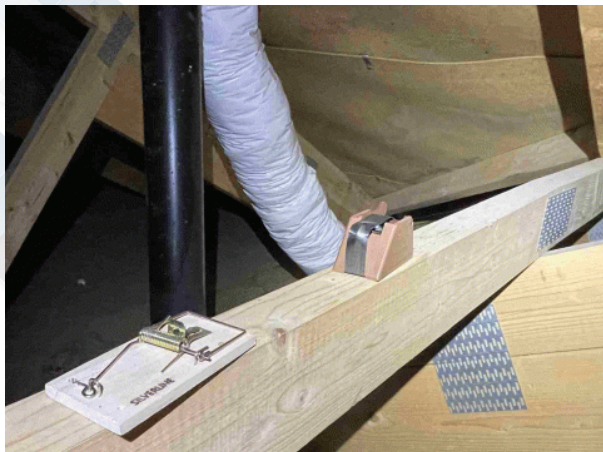
Kaldtloft inspisert via loftsluke i entre. Det er delvi gangbart på kaldtloft.

Merknader: Ingen synlige tegn til skader eller svekkelser. Det er kun lufting via spalter i raft. Det kunne med fordel vært montert ventiler i gavler.

- Kaldtloft virket ellers luftig og ventilert på befaringdagen
- Det er spor etter mus på loftet

TG 2:

Settes på bakgrunn av zoologiske skadegjørere på loft.



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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Verandaer i trekonstruksjon med terrassebord i 1.etg med utgang fra kjøkken. Glassrekkverk fra 2022. Verandaen vender mot ØST med flott sjøutsikt.

Terrasse i trekonstruksjoner på terreng mot VEST på inngangssiden.

Merknader: -Værslitasje på diverse terrassebord. Vedlikehold må påregnes
-Rekkverkshøyder er tilfredstillende ihht forskifter (over 100 cm)

TG 2:

Settes på bakgrunn av oppsprekking og værslitasje på div. terrassebord.



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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår
 Flislagte vegger, malte plater i himling.
 60 cm profilert innredning med vask
 Speil på vegg med hyller og lys over speil
 Dusjnische med fast glassvegg
 Mekanisk avtrekksvifte
 Frittstående WC

Merknader: Bad fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ihht alder.
 Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha mange år igjen med god funksjon.
 -Det er vindu i våtsone for dusj, materiale er beskyttet av fastmontert dusjvegg.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med vannbåren varme

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser til 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

-Det er noe marginalt fall på gulv ihht teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.)

-Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep. Dette ble ikke utført på befaringdagen

-Det er påvist mindre riss i fugemasse på gulv, samt riss/sprekk i flis ved dør. Avvik ihht NS 3600:2018

-Bom (hulrom under fliser) er ett avvik ihht. NS3600:2018.

*Det gjøres oppmerksom på at ifølge Norsk byggkeramikforening faktablad 4-2022 at flisene likevel kan ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene i N3420.

Overflater har ellers normal bruksslitasje ihht alder

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder, samt riss i fug.

Bom i flis

Avvik i fall på gulv



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Sluk i plast

Merknader: -Det er synlig membran under klemring i sluk.

-Det ble ikke boret hull i vegg i tilstøtende rom, men det ble utført kontroll og søkt etter fukt i bunnsvill via inspeksjonsluke på badrom. Ingen tegn til fukt ved måling med pigger i bunnsvill.

-Inspeksjonsluke er plassert i våtsonen og perforerer membran og damptrykk kan føre fukt ut i konstruksjon.

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

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes da tettesjikt ikke er gjennomgående og har mangler ihht byggt teknisk forskrift TEK 17

Manglende dokumentasjon på membran.

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha mange år igjen med god funksjon.



7.2 Bad 1.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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.

Bad fra byggeår

- Flislagte vegger, malte plater i himling.
- 120 cm innredning med vask
- Speil på vegg med LED-lys
- Dusjhjørne med flislagt vegg og svingbar glassdør
- Innmurt badekar med inspeksjonsluke til sluk
- Mekanisk avtrekksvifte (felles for alle våtrom)
- Frittstående WC

Merknader: Bad fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ihht alder.

Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha mange år igjen med god funksjon.

- Enkelte fuger er utvasket
- Det er dør inn til badet i våtzone ,men denne er beskyttet av glassdør inn til dusjhjørne.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren varme.

- Merknader:** -Fall på gulv er målt med laser til 9 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
 -Det er oppkant ved dørterskel på 20 mm
 -Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
 -Enkelte fuger i gulv er utvasket. Fliser har også noe avvik i planhet.

Overflater har normal bruksslitasje ihht alder

TG 2:

Avvik på fall ihht forskrift. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)

Alder og slitasje



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast

Merknader: -Det er synlig membran under klemring i sluk.

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom. Ingen tegn til fukt ved måling med pigger i bunnsvill.

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

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran.

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/oppnådd, men badet kan ha mange år igjen med god funksjon.



7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom i u.etg ble pusset opp med egeninnsats i 2022. Det ble fjernet gamle fliser, lagt på ny membran på gulv samt nye fliser. Vegger ble malt.

Vaskerommet inneholder innredning med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Benkeinnredning med utslagsvask

Merknader: -Vaskerommet er ikke påvirket av direkte vannsprut.

-Fuktpåkjenning er marginal/ingen.

Ingen synlige tegn til skader/svekkelser som krever strakstiltak.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

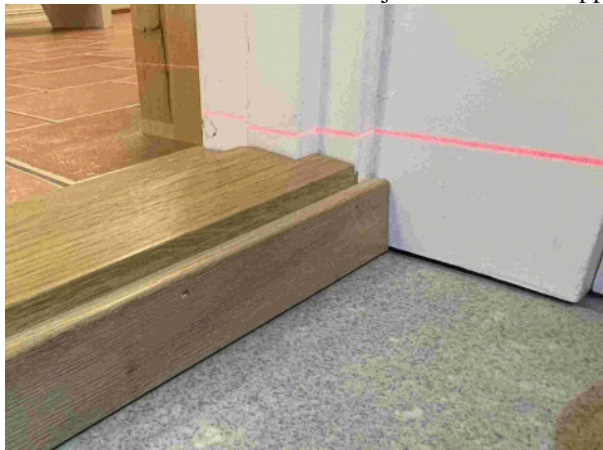
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med vannbåren varme. Sluk i gulv.

Merknader: - Det er målt fall på gulv på ca. 10 mm. Dersom det er membranoppkant ved dørterskel så er dette utført ihht teknisk forskrift

-Det er fremvist billedokumentasjon av membranoppkant ved dørterskel, samt slukmansjett under klemring i sluk.



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver har opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv under fliser. (Det er hjemmelshaver som har utført membranarbeid på gulv.)

Merknader: - Det ble søkt etter fukt med Protimeter MMS 3. Ingen unormale verdier funnet.

-Sokkel på innredning må demonteres for rengjøring av sluk. Det er laget en utsparing i sokkel slik at evt. lekkasjevann vil nå sluket.

Vaskerommet har generelt liten fuktpåkjenning og materialene som er brukt vil tåle eventuelle mindre fuktpåkjenninger godt.

TG 2:

Manglende dokumentasjon på membran



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 byggeår

Lett profilerte fronter

Benkeplate i laminert spon, fliser over benk

Integrert komfyr

Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap

Ventilator i veggskap med direkte avtrekk ut av vegg.

Merknader: Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med mange år igjen.

TG 2:

Settes utelukkende på bakgrunn av alder.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som 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 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.

Innredet rom i underetasje består av kjellerstue, 2 soverom, hall, bad, bod, vaskerom og teknisk rom/bod

Det er varierende overflater på vegger og himlinger med malt plater og trepanel.

Merknader: -Overflater med normal slitasje ihht alder.

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Hovedsaklig flislagte gulv med vannbåren varme. Malt betonggulv på teknisk rom/bod.

Merknader: -Det er påvist en del bom (hulrom) under flere fliser i hall. Enkelte fliser virker løse. (avvik ihht NS 3600:2028)

-Mindre tørkeriss i betonggulv på teknisk rom

Ellers godt vedlikeholdte flater med normal slitasje.

TG 2:

Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 1

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.

Rom i kjeller med lufteventiler i vegger.

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. (kontinuerlig avtrekk)

Merknader: -Underetasjen fremstår godt ventilert på befaringdagen.

*Det skal nevnes at dagens ventilering tilfredstiller datidens krav til ventilasjon, men at dette er en type ventilasjon som ikke er særlig energibesparende da ingen varme blir gjenvunnet.

-Det ble boret hull i vegg mot terreng på teknisk rom.. Det er ingen synlige tegn som tilsier at det er problemer med fukt i vegger i rom under terreng.

* Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

10. VVS

TG 1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast. Vannrør i plast (rør-i-rør)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.
 -Stoppekransen på teknisk rom i u.etg Testet OK

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. Det vil derfor på generelt grunnlag å anbefale en gjennomgang av autorisert personell for ytterligere beskrivelse/vurdering av VVS

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 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder med EL-kjel for vannbåren varme av merket OsO Hotwater, KOMBI EP 300 volum 198/120 liter, plassert på teknisk rom med sluk i gulv.

Merknader: -Ingen synlige tegn til lekkasjer.
 Forventet levetid/tid for utskifting for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)
 PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd. Kostnader kan påløpe ved utskifting av bereder



TG iu 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme med åpent anlegg på teknisk rom. Skjulte varmerør i konstruksjonen.

Merknader: Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av rør og deler til vannbåren varme. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser.

Det anbefales å kontakte autorisert personell for utvidet sjekk/kontroll av VVS installasjonen.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft som betjener 2 bad og vaskerom.. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Merknader: -Boligen fremsto luftig og greit ventilert på befaringsdagen. Dette skyldes aktiv bruk av mekanisk vifte samt åpne ventiler i vegger. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 hall i u.etg

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult i vegger og tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

-Varmekabler til utvendig trapp er ikke funksjonstestet, (De virker i følge hjemmelshaver)

-Kursfortegnelse og antall sikringer samsvarer.

-Det er fremlagt samsvarserklæringer på mindre utførte el-arbeider etter 1999

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 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan

-Det er påvist slukkeutstyr og brannvarslere. Disse må ha jevnlig tilsyn for sikker funksjon.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Settes da riss og saltutslag i mur er avvik ihht NS 3600:2018
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av svertesopp på ytterkledningen
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av zoologiske skdegjørere på loft
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av oppsprekking og værslitasje på div. terrassebord.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av alder, samt riss i fug. Bom i flis Avvik i fall på gulv
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes da tettesjikt ikke er gjennomgående og har mangler ihht byggt teknisk forskrift TEK 17 Manglende dokumentasjon på membran. Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha mange år igjen med god funksjon.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Avvik på fall ihht forskrift. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm) Alder og slitasje
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/oppnådd, men badet kan ha mange år igjen med god funksjon.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon på membran
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes utelukkende på bakgrunn av alder.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018
10.2	Varmtvannsbereder
	Settes da forventet levetid er oppnådd. Kostnader vil påløpe ved utskifting av bereder

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-