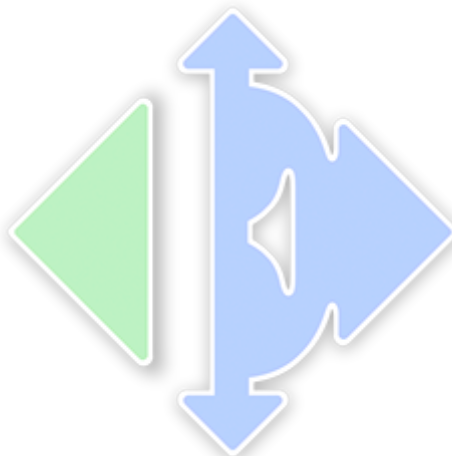


Torpesvingen 17
3295 Helgeroa



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Atle Solberg

Dato: 08/06/2025

Risøyveien 25

Stavern 3290

90173900

atle.solberg@tstakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:4094, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Kenth Haugeland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	800 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006/11

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.06.2025
Forutsetninger:	Befaringen ble utført på formiddag med klart og fint vær.
Oppdragsgiver:	Kenth Haugeland
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	PROTIMETER

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med sak helning fra nordvest mot sydøst.
Fjell er synlig mot vest med belegningsstein av betong på gang områder og deler av uteoppholds arealet.
Plen mot øst og sør.
Beplantet og godt skjermet for innsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig oppført trolig etter kravene i TEK 07.

Under etasje/kjeller vegger er bygget med leca eller tilsvarende produkt over støpt betong plate som sannsynlig er isolert.

Utvendige synlige murvegger er pusset. innvendig er leca vegger innforet, isolert og platet.

Midt veggen på langs i kjeller er satt opp i leca og er bærende inne vegg.

Gulv i uthus/garasje er støpt plate på mark med murte opp kanter for å skape god klaring fra terreng til treverket i veggen.

Over under etasje / kjeller vegger, er det tradisjonelt trebjelkelag med sannsynlig lyd og brann himling mot kjeller/utleie del, isolasjon mellom bjelker og gulvspan plater på oversiden.

Yttervegger i 1 og 2 etg er bygget i tradisjonelt bindingsverk, med sannsynlig 150mm bindingsverk, isolasjon og stående utvendig raftekledning.

Midt vegg på langs i bygget er bærevegg i bindingsverk med en bjelke over stue.

Uthus/garasje har yttervegger med sannsynlig 10 cm bindingsverk, isolasjon og tømmermann kledning. Her er det og bærende midt vegg.

Tak konstruksjon i sannsynlig prefabrikkerte A-takstoler. Slike takstoler er sammensatt på fabrikk med bjelkelag og sperrer, og med møne drager ved kvist.

Denne type tak er og sannsynlig benyttet på uthus/garasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen og uthus/garasje fremstår som generelt god vedlikeholdt, med betydelige oppgraderinger innvendig i hoved delen i 2022.

Noe vær og alders slitasje på utvendig bygningsdeler, det er påvist lokale deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Se for øvrig punktene for hver bygningsdel i rapporten.

ANNET:

Utvendig steinlegging har noen u-jevnheter.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæringsskjema.

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

1 etg har store 90x90 gulv fliser i hall, fliser på bade gulv og gulv på vaskerom, stue/kjøkken har en-stavs eike parkett.

2 etg er det fliser på bade gulv og parkett i resterende rom.

Kjeller/leilighet er det fliser på alle gulv.

Vegger 1 og 2 etg er sparklet og malt gipsplater. På bad er det fliser på vegg.

Vegger i kjeller/leilighet er det malte murvegger, malte vegger med strie og hvite panelplater. I boden er det noen vegger som ikke er overflatebehandlet.

Tak overflater i 1 og 2 etg. er det sparklet og malt gipsplater.

Tak i kjeller er det hvite tak-s plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjeller rom i bunn av nederste trapp som hører til hoved delen kan betegnes som bod / teknisk rom. Rommet har ikke noen mulighet for lukking mot hoveddelen men har en dør mot boden i utleiedel som er lukket og platet igjen på leilighet siden.

Rommet har fliselagt gulv med sluk, malte gipsplater på vegg og takplater i tak. Rommet inneholder varmtvanns tank, sikringsskap og sentralstøvsuger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om at boligen er vesentlig oppgradert siden bygge år. Og hoveddelen ble pusset opp i 2022.

Det er byttet vinduer og balkong dør i 2 etg,

Alle overflater på vegger og tak er malt. I kjøkken og stue ble og gipsplatene byttet på vegger og tak før sparkel og maling.

Nye ledd spotter i stue, kjøkken, hall og begge bad.

8 innerdører er byttet.

Det er nytt kjøkken 2022.

Nye innredninger på bad.

Ny innredning på vaskerom.

Ny peis.

Ny parkett 2022 i 1 og 2 etg. med varme kabel under i stue og kjøkken.

Nye fliser i Hall.

Boligen er malt to strøk utvendig 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
1 etg	90					
2 etg	72					
kjeller	88					
balkonger				16		
SUM BYGNING	250			16		
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	50					
SUM BYGNING	50					
SUM BRA	60					

BRA-i:

1 etg:

BRA-i Utgjør Kjøkken/stue, vaskerom, bad, gang/hall.

2 etg.

BRA-i utgjør gang, 3 sverom, bad og walk in closet.

Uthus utgjør BRA-i 50m2

Kjeller.

BRA-i utgjør gang, bad/vaskerom, kjøkken, mellomgang, 2 soverom, stue, bod og trapperom/bod.

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

Arealet i 2 etg som er beskrevet er total gulv areal ut til knevegger.

Arealet i 2 etg på Uthus/garasje er ikke målt opp.

Frittstående utvendige boder er målt til totalt 10m2

GARASJE / UTHUS:

Garasje/uthus er isolert og innredet. Det er fliser på gulv i 1 etg. tre gulv på hems, sparklet og malte gipsplater på vegger og i tak. Er ikke benyttet som garasje.

Garasjeporter er lukket fra innsiden og bygget benyttes som kontor, hobbyrom og lager.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Atle Solberg

35 års erfaring fra byggebransjen, selvstendig næringsdrivende fra 1996.

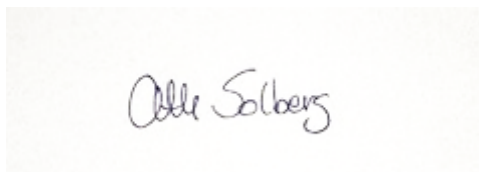
Svennebrev som murer fra 1989, Mesterbrev fra 1993.

Bred erfaring og kunnskap innen tømrer faget gjennom eierskap og daglig drift i tømrer firma.

Godkjent energi rådgiver.

BMTF Sertifisert takstmann.

08/06/2025



Atle Solberg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert siden dette ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Men faglig vurdering er at bygget står på fjell grunn og er stabilt.

Boligen er oppført på en grunnmur i lecablokker. Det er ikke kjent om det er en isolert lecablokk som er benyttet.

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til setninger på bygget.

Det ble observert et lite riss i murpuss under vindu mot øst. Dette ansees som ubetydelig.

Vedrørende drenering og fuktsikring, er det ikke påvist symptomer på svikt eller fukt.

Det er synlig platon med platonlist rundt boligen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Stein lagt gårdsplass med helling fra nord. flatt terreng med plen mot syd.

Merknader: Noe telehiv/ujamnheter i steinlagte områder

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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 i tradisjonelt bygget bindingsverk med utvendig malt rafte kledning på bolig og tømmermann kledning på uthus/garasje.

Merknader: Det er gjort stikkprøver og observasjoner på kledning og utvendig tre rekkverk.

Det ble observert noe råte i rekkverk stolper og håndløper på balkong i 2 etg og kledning på kvisten i 2 etg.

Det ble i tillegg observert noe råte i stolper på understøttelsen til platting og trapp til vaskerom.

Det ble gjort stikk prøver i noen klednings skjøter oppe på veggen mot øst og som viser noe start på råte.

Kledningen fremstår ellers generelt godt vedlikeholdt.

Eier opplyser om at hele huset ble malt i 2024, 2028 og 2013



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i kjeller og 1 etg. er av tre fra byggeår.

Vinduer og balkongdør i 2 etg. er nye alu-tre vinduer fra 2022.

Boligen har sidehengslet midtpostvinduer med hasper og sprosser.

Merknader: To av rommene i kjeller har løs midtpost og dermed godkjente rømnings vei.

Det er montert kattedør i verandadør ut fra vaskerom.



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 ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er bygget av prefabrikkerte takstoler.

Merknader: Konstruksjonen er lukket, og derfor ikke mulig å inspisere.

Det er ikke funnet tegn til svikt eller annen skade i konstruksjonen og den ansees derfor av å være av tilfredsstillende kvalitet

Tilstands grad er satt utfra generell tilstand og alder.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket på boligen er tekket med glasert tegl takstein.

Merknader: Noen løse halv takstein, men ellers fremstår tekkingen som hel og i god stand.
Det er montert snøfangere.
Vindskier er malt med.



5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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.

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler.

Merknader: Konstruksjonen er lukket, og derfor ikke mulig å inspisere loftet over flat himling i 2 etg.

Det er ikke funnet tegn til svikt eller annen skade i konstruksjonen og den ansees derfor av å være av tilfredsstillende kvalitet

Tilstands grad er satt utfra generell tilstand og alder.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong med tilgang fra soverom 2 etg på ca 4m².

Balkong med tilgang fra stue og bakkenivå 1 etg på ca 7 m².

Platting og trapp med tilkomst fra bakkenivå og vaskerom 1 etg.

Bygget i trematerialer.

Merknader: Det er observert råteskader i rekkverks stolper og håndløper på balkong 2 etg.
 Det er observert værslitt og dårlig vedlikeholdt terrassebord.
 Det er observert råte i stolper til bakken på platting og trapp ved vaskerom.
 Rekkverkshøyde er målt til 90 cm som var datidens krav. Dagens krav er 1 m.



7. Våtrom

7.1 Bad 1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Fliselagte vegger og sparklet og malt gips i tak.

Merknader: Overflatene fremstår som hele og fine iht alder.

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

Fliselagt bade gulv med varmekabler.

Merknader: Bade gulvet tilnærmet flatt uten opp kant eller synlig membran ved terskel og tilfredsstiller ikke kravene til våtrom. Men siden det benyttes dusjkabinett så vil belastningen for fukt på overflaten være begrenset.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner og sluk fra bygge år.

Merknader: Sluk var ikke mulig å inspisere pra. tilkomst og at dusjkabinett står over. Sluk er sannsynlig av plast fra byggeår.

Det er ikke tilfredsstillende fall eller oppkant ved terskel.



7.2 Vaskerom 1 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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med sparklet og malte gipsplater på vegger og himling.
Innredet med høyskap, utlagsvask og vaskemaskin.
Fordelingskap for rør i rør systemet er plassert i høyskap.

Merknader: Overflater pusset opp i 2022

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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom med fliselagt gulv og sokkel flis

Merknader: Vaskerom pusset opp i 2022.
Tilgang til sluk via hull i bunn av benke skap.

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom med sannsynlig membran på gulv og oppkanter bak sokkel flis

Merknader: Er ikke mulig å inspisere eller se om membran er utført iht. krav.

På befarings dagen var ikke sluk tilgjengelig for inspeksjon, men hus eier har ettersendt bilder som viser tilgang via hull i bunn av benkeskap.



7.3 Bad 2 etg.

TG 1 7.3.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med fliselagte vegger fra byggeår, og sparklet og malt gips i himling/tak.
Deler av taket er skråtak.
Hjørnebadekar, Ny 150cm baderoms innredning og WC

Merknader: Fliselagte vegger fra byggeår.
Tak malt i 2022. Ref,eier.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt bade gulv med et sluk ved badekar.

Merknader: Badegulvet er tilnærmet flatt uten oppkant ved terskel.

Det er sprekker i silikon mellom vegg og gulv ved og under toalett.

Det er motfall fra midten av rommet til yttervegg ved vindu.

Siden det ikke er dusj i rommet og bare badekar med avrenning rett i sluk så vil ikke overflatene bli belastet med mye fuktighet.



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran under flis fra byggeår.

Merknader: Membran er synlig under klemring i sluk.

Manglende membran ved terskel.



7.4 Bad leilighet.

TG 1 7.4.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Kombinert vaskerom og bad i utleiedel.
Fliselagte vegger og hvite plastbelagte takplater.

Merknader: Vegger og tak er observert som hele og vurderes som bra iht alder.

TG 2 7.4.2 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.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Merknader: Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluk som er plassert under dusjkabinett.
Manglende terskel høyde.
Sluk er inspisert fra åpning under kabinett.

**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra byggeår.

Merknader: Et sluk i rommet under kabinett.

Manglende terskel høyde og membran ved terskel.



8. Kjøkken

8.1 kjøkken 1 etg

TG 1 8.1 kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Nytt kjøkken fra 2022.

Se annonse for beskrivelse og utstyr.

Merknader: Litt knirk i parketten rundt kjøkkenøy.

8.2 Kjøkken leilighet

TG 2 8.2 Kjøkken leilighet

Vanninstallasjonen er fra 2009

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.

Enkel kjøkkeninnredning far byggeår.

Uten hvitevarer.

Merknader: Det er god skap plass med over og underskapet,



9. Rom under terreng

9.1 Sov 1

TG 1 9.1.1 Veggenes 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.

Hvite mdf panelplater på vegger. Malte plastbelagte takplater i tak.

Merknader: Overflatene fremstår bra iht. alder. Men med noen bruksmerker.

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.

Fliselagte gulv med varmekabel.

Merknader: Fliselagt gulv fremstår bra iht. alder.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

Friskluft ventil i vegg.

Merknader: Det er gjort fuktmåling på overflater ved overgang vegg og gulv uten forhøyede verdier.

9.2 Sov2

TG 1 9.2.1 Veggenes 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.

Vegger bestående av panelplater og sparklet veggplater med malt strie.
 Tak med plastbelagte takplater

Merknader: Friskluftventiler i vegg til det fri.

TG 1 9.2.2 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.

Fliselagte gulv med varmekabler.

Merknader: Det er målt høydeforskjell på 8mm over hele gulv flaten.

TG 1 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

Friskluft ventiler til det frie.
 Åpningsbare vinduer.

Merknader: Det er gjort fukt måling på overflaten i overgang vegg og gulv uten forhøyede verdier.

9.3 Kjøkken

TG 2 9.3.1 Veggenes 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.

Veggplater med malt strie tapet på vegg.

Plastbelagte tak plater i tak.

Merknader: Noe bruks slitasje og elde



TG 1 9.3.2 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.

Fliselagt gulv overflate med varmekabel.

Merknader: Mørke fine fliser.

TG 1 9.3.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

Friskluft ventil til det fri i yttervegg.
Vinduer med luftemulighet.

Merknader: Det er gjort fukt måling ved vask uten forhøyede verdier.

9.4 Stue

TG 1 9.4.1 Veggens 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.

Vegger med hvite mdf panelplater.
Tak med plastbelagte tak plater.
Pipe med ved ovn.

Merknader:

TG 1 9.4.2 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.

Fliselagte gulv med varmekablert.

Merknader: Noen u-jamnheter og høydeforskjell men ikke u-normale avvik.

TG 1 9.4.3 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.

Det er boret hull og tatt fukt måling i ytterveggen mot nord uten stor utslag.
Veggen er inn foret og isolert på innsiden av mur vegg.
Friskluftventiler i yttervegg.

Merknader: Ved innføring av kjeller vegg under bakkenivå er det anbefalt å ikke benytte diffusjonssperre. På denne boligen er det benyttet plast på denne inn foringen mot varm sone. Ved hull tagging ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller soppdannelse i og rundt hullet. men det anbefales at konstruksjonen holdes under oppsikt.

9.5 Bod

TG 2 9.5.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger av u-behandlet gips og sponplater, plastbelagte takplater.

Merknader: U-behandlede vegger.

Denne boden kan se ut til å være en del av hoveddelen. Det er montert lyd og branndør mellom gang i utleiedel og boden. Døren inn til hoveddel er gipset tett fra bod siden.



TG 2 9.5.2 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.

Fliselagt gulv med samme type flis som kjellerrommet som hører til hoveddelen.

Merknader: Denne boden har sannsynlig tilhørt hoveddelen fra bygge tegninger.

Varmtvann tank til utleiedel er plassert i denne boden. det er ikke sluk i gulvet eller lekkasjesikring.



TG 1 9.5.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Bodens beliggenhet er et rom midt i huset uten yttervegger.

Merknader: Manglende ventilering av rommet.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006/2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke 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.

Innebygget sisterner på bad 1 og 2 etg på hoveddel.

Gulv montert i utleie del.

Merknader: Noe sprekk i fuge over toalett skål.

Ingen spalte under toalett skål for å vise eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Noen innebygget sistene typer har avrenning direkte til toalett skålen og trenger ikke drenerings spalte under skålen. Hva som er benyttet på denne boligen er u-sikkert.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvanns tank til hoved delen plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

En varmtvanns tank til utleiedel i boden som hører til enheten.

Merknader: Varmtvanns tank til hoveddelen står i rom med sluk i gulv.

varmtvanns tank til utleiedel står i rom uten sluk.

Begge tankene er koblet rett på stikkontakt. Dagens krav er direkte kobling til sikkerhetsbryter.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Hoveddelen har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken og til luft i soverom, stue/kjøkken og gang

Merknader: Ventilasjonsanlegg er plassert bak knevegg i garderoben på master soverom.

Lukke var ikke mulig å åpne enkelt og er ikke inspiserte.

Styringspanel står på vegg i garderobe rom.

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 u-kjent

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

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 for hoveddelen plassert i kjeller rom/bod. Har kursfortegnelse og samsvars erklæring.

Sikringsskap for utleiedel plassert i yttergang. Uten kurs fortegnelse. Samsvarserklæring er den som følger hoveddelen.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å benytte autorisert elektro firma for kontroll av elektrisk anlegg da undertegnede ikke har denne kompetansen.

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:

Rekkverks høyder er målt til 90 cm inne og ute, dagens krav er 100 cm.

Det er montert brannstige på yttervegg mot vest fra master soverom i 2 etg. Vinduet som det er tenkt å bruke til å rømme fra tilfredsstillende ikke kravene til størrelse på rømnings åpning. Åpning her er ca 46 cm bred, kravet er minimum 50 cm bredde. Krav til rømning er at det skal være mulig fra minimum annenhver soverom og er ivaretatt på denne boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Råte skader på rekkverk stolper og håndløper på balkong 2 etg. bør utbedres. Råte skade på stolper for understøtte av utvendig trapp til vaskerom bør utbedres. Kledning på utvendig kvist er det noe råte og tørrsprekker i bunn og noen bord bør byttes. Anbefaler generelt vedlikehold og følge vedlikeholds intervaller etter maling produsentenes anvisninger.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene fra bygge år har sprekkdannelser og råteskader. I 1 etg mot syd bør vinduene byttes. Mot øst må situasjonen følges og eventuelt også byttes. Ellers anbefales generelt vedlikehold. Balkongdører og ytterdører fra byggeår må vedlikeholdes. På en balkongdør er pakning mot terskel ødelagt og må byttes. Råteskadene på vinduskarmer og listverk kan føre til vanninntrenging i innerforliggende konstruksjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	Halv takstein mot vindski er løs på hele raden og har siget ned. Bør utbedres for å unngå skader om de faller ned. Beslag spiker som er benyttet er rustet noen steder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Råteskader i bunn av rekkverk stolper kan føre lekkasje og større skader i underliggende konstruksjonen og bør utbedres. Terrassebord bør vedlikeholdes eller byttes. Råteskade i stolper mot bakken ved vaskerom bør utbedres.
7.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	Rommet er ikke iht. kravene på våtrom. Men kan benyttes slik det fremstår i dag med dusjkabinett. Alder på smøre membraner.
7.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Ikke tilfredsstillende fall eller oppkant ved terskel. Siden det benyttes dusjkabinett med avrenning rett i sluk behøver ikke dette være noe problem, men det anbefales at det monteres lekkasje sensor som stenger vannet om sluket går tett for å unngå vann skader i tilstøtende rom.
7.2.3	Vaskerom 1 etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er gitt på bakgrunn av at membran kanter ikke er synlig ved terskel.
7.3.2	Bad 2 etg. Overflate gulv
	Noe motfall fra midt på gulvet og mot vindu. Manglende terskel høyde. Gulvet er ikke iht. kravene for våtrom. Siden rommet ikke har dusj og badekar har avrenning direkte i sluk er det ikke umiddelbar nødvendig med utbedringer, men det anbefales montering av fukt sensor som stenger vannet om sluk går tett for å unngå vannskade i tilstøtende rom.
7.3.3	Bad 2 etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende membran ved terskel og terskel høyde. Siden rommet ikke har dusj og badekar har avrenning direkte i sluk er det ikke umiddelbar nødvendig med utbedringer, men det anbefales montering av fukt sensor som stenger vannet om sluk går tett for å unngå vannskade i tilstøtende rom.
7.4.2	Bad leilighet. Overflate gulv
	Tilnærmet flatt gulv og ingen forhøyning ved terskel. Siden det benyttes dusjkabinett er det ingen umiddelbar nødvendig å gjøre noe med gulv og terskel, men det anbefales å montere fukt sensor som stenger vannet om sluket går tett for å unngå vannskader i tilstøtende rom.
7.4.3	Bad leilighet. Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen synlig membran ved terskel. Normal levetid for smøre membraner er 20-30 år.
8.2	Kjøkken leilighet Kjøkken leilighet
	Generell bruks slitasje og elde.
9.3.1	Kjøkken Veggenes og himlingens overflater
	Slitasje og bruks merker.
9.5.1	Bod Veggenes og himlingens overflater
	Vegger er ikke sparklet eller malt
9.5.2	Bod Gulvets overflate

	Ikke sluk i rom hvor varmtvannsbereder er plassert. Det bør monteres lekkasje stopper som stenger vannet ved lekkasje på tanken for å unngå skade i tilstøtende rom. Varmt vannstank er koblet rett i stikk kontakt. Dagens krav er kobling med sikkerhetsbryter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Noe sprekk i fuge over toalett skål. Ingen spalte under toalett skål for å vise eventuell lekkasje fra innebygget sistene.
10.2	Varmt vannsbereder
	TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende sluk i gulv ved varmt vannstank til utleiedel. Anbefaler montering av lekkasje sensor som stopper vannet ved lekkasje.