

Enebolig m/garasje
Solhøgdvengen 17
3937 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 27/05/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.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:55, Bnr: 330
Hjemmelshaver:	Øyvind Naper
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1278 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 424,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Øyvind Naper
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger vil naturlig avvike betydelig fra dagens byggetekniske krav. Tilstandsgradene i denne rapporten er satt i henhold til gjeldende standard, supplert med faglige skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg vesentlig over tid, særlig med hensyn til økt innvendig fuktproduksjon grunnet hyppigere bruk av våtrom, samt økt bruk av elektriske apparater og installasjoner, noe som stiller høyere krav både til ventilasjon og utlufting, og til det elektriske anleggets kapasitet og sikkerhet.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Peisinnssats i stue.
Vedovn i stue.
Varmekabler på begge bad.
Panelovn på soverom, gang og kjøkken i 1. etasje og på wc-rom i underetasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt pristilbud for omlegging av tak.
Det ble fremlagt dokumentasjon fra Bjørbekk elektro for utbedring av strøm til varmtvannsbereider og oppvaskmaskin og utbedring av brent koblingsklemme i sikringsskap.
Kvittring fra Heistad rørleggerforretning.

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

Underetasje: Støpt dekke med plastflis i boder, flis på bad, wc-rom og entré, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg på kjøkken og parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt mur i boder, våtromsplater på bad og wc-rom, malt tapet i øvrige rom.
1. etasje: Malte våtromsplater på bad, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel i boder, slette malte overflater på wc-rom, tak-ess i øvrige rom.
1. etasje: Beiset panel i stue/spisestue, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8mm gjennom boligen. Dette er innenfor tolleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

Brannsikker plate foran vedovn er ikke tilstrekkelig festet og tilfredsstillende ikke krav til sikkerhet. I henhold til brannkravene skal platen være fastmontert, og dekke minimum 30 cm foran og 10 cm ut på hver side av ildstedets åpning. Platen må sikres forsvarlig for å redusere risikoen for brannutløp ved glør og gnister.

Det ble registrert merkbar slitasje på ett-stavs parkett i 1. etasje. Det bør påregnes vedlikehold, eventuelle utbedringer eller utskiftning av gulvoverflaten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Byttet tak på garasje.
2014- Byttet glass i stuevinduer.
2017/18- Byttet vinduer på nordøstvegg i 1. etasje og soverom i 1. etasje mot nordvestvegg.
2020- Byttet yttertak og takrenner/nedløp.
2024- Byttet glass i gang og soverom.

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
Underetasje	59 m2				35 m2	24 m2
1. etasje	91 m2				91 m2	0 m2
Loft	6 m2				0 m2	6 m2
Utebod		3 m2			0 m2	3 m2
SUM BYGNING	156 m2	3 m2			126 m2	33 m2
SUM BRA	159 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		36 m2				36 m2
SUM BYGNING		36 m2				36 m2
SUM BRA	36 m2					

BRA-i:

Underetasje: Krypkjeller, to boder, entré, gang, innredet rom, wc-rom og bad.

1. etasje: Gang, to soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje og utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besøkt.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 36 m2.

Garasjen er oppført på støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

To manuelle vippeporter.

Ytterdør av tre.

- Det ble ikke registrert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert råteskader på deler av kledningen samt salt- og kalkutslag på grunnmur. Råteskader kan svekke konstruksjonen over tid, og saltutslag kan indikere fuktinntrengning i murverket. Det anbefales å utbedre råteskadet kledning og vurdere tiltak for bedre drenering eller fuktsikring av grunnmur for å hindre videre nedbrytning.

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

27/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

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 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 da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier i bunnen av grunnmuren og salt/kalkutslag på grunnmur. Det er usikkert på om dette er tegn på kapillæroppslag eller sviktende drenering.

TG2 vurderes grunnet drenering med ukjent alder og trolig har passert forventet levetid.

Merknader:



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller med adkomst fra dør i underetasje.

Krypkjelleren fremstår som tørr og godt ventilert ved befaring, men det ble målt forhøyede fuktverdier i stubbeloftet (24–26 vekt-% trefuktighet), noe som kan indikere risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen.

TG2 vurderes grunnet forhøyet fukt i trekonstruksjoner til tross for tilfredsstillende ventilasjon, samt behov for tiltak for å forebygge fremtidige skader.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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.

Utvendige flater av både malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Kledningen viser tegn til slitasje med solsprekker, manglende lufting, dårlig behandling av endaved og lokale råteskader. Dette kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på fasaden. Det anbefales å utbedre skadet kledning, etablere lufting og sørge for tilstrekkelig overflatebehandling.

TG2 vurderes grunnet registrerte solsprekker, manglende lufting i nedkant av kledning, utilstrekkelig behandling av endaved og lokale råteskader, som samlet gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008, 2016, 2018 og 2024.

Vinduer med 1-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene med 2-lags isolerglass fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Vinduene med 1-lags glass fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utskiftning. Det ble avdekket slitasje og begrenset funksjon på 1-lags vinduer. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen på vinduene med 2-lags isolerglass. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre med smekklås, ukjent produksjonsår.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1991.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

Innvendige slette massivdører.

Innvendige trefyllingsdører med glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes noe slitasje og dobbelfløyet terrassedør med glass har passert forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje og begrenset funksjon på vinduene med 1-lags glass, og slitasje på dobbelfløyet terrassedør.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1964

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.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader:

5. Loft

TG 2 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv, og den synlige delen fremstår som tørr uten synlige skader. Det ble foretatt fuktsøk rundt pipeløpet uten registrering av forhøyede fuktverdier. Det ble imidlertid avdekket mangelfull ventilasjon, noe som over tid kan medføre kondensproblemer og økt fuktrisiko i takkonstruksjonen, spesielt ved temperatur- og fuktvariasjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering for å sikre god uttørring og redusere risiko for skjulte skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på loft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt terrasse på 24 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av teglstein og treverk. Det er registrert råteskader på enkelte terrassebord samt salt-/kalkutslag og tegn til frostspreng i teglsteinsmuren rundt stålsøyler. Terrassen fremstår ellers i normal tilstand i forhold til alder, men vedlikehold og utbedringer bør påregnes.

Nordvestvendt altan på 3 m² med utgang fra soverom.

Altanen er oppført med bjelkelag, tettesjikt og terrasseflis, samt rekkverk av smijern. Det er målt en rekkverkshøyde på 0,82 meter, noe som er under gjeldende krav på 1,0 meter, samt en for stor avstand mellom rekkejernene på 0,2 meter der kravet er maks 0,1 meter. I tillegg ble det avdekket større soppdannelser i taket på tilhørende utebod, noe som indikerer mulig brudd i tettesjiktet. Altanen fremstår ellers i forventet stand sett i lys av alder, og utbedringer anbefales.

TG3 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og for stor åpning mellom vertikale spiler, som utgjør et alvorlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og representerer fallrisiko. I tillegg er det registrert omfattende soppdannelse i taket på tilhørende utebod, som indikerer mulig svikt i tettesjiktet og økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Merknader:



7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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.

Malte plater på vegg og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket avvik i skjøter og underkant av innhjørner på platene. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet avvik i skjøter og underkant av veggplatene, og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 1,2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i noe dårligere stand hvor det ble avdekket sprekker, sår, riss og ødelagte flis på deler av gulvet. Gulvet må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje og skader på gulvflisene, herunder sprekker, riss, sår og knuste fliser, som gir nedsatt funksjon og økt risiko for fukttinntrengning.

Merknader:



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

Det er 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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2002, men dette er ikke dokumentert.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ikke tilstrekkelig dokumentasjon og manglende synlig mansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad underetasje

7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med to overskap på vegg.

- Dusjnisje.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det må påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket råteskader i bunn av våtromsplatene i dusjnisjen. Badet må påregnes oppgradering.

TG3 vurderes grunnet råteskader på våtromsplatene i dusjnisjen.

Merknader:

7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er 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 gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres motfall på 15mm over en lengde på 1,5m mot dørterskel. Feil fall kan føre til vannansamling og risiko for fuktskader. Overflatene for øvrig er i dårlig stand, med bom under fliser og synlige riss og sprekker. Gulvet må bygges opp på nytt med korrekt fall og ny membran.

TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Bad er fra byggeår, 1964, og mangler trolig membran.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres må støpejernsluk skiftes.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da byggesakkyndig anser badet som et renoveringsobjekt og tilstøtende vegger for våtsonen er yttervegger og oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk med forhøyede fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende membran og forhøyede fuktverdier rundt sluk i dusjsone.

Merknader:



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

©mstr.no

Vanninstallasjonen er fra 1964

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 innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på innredningen og benkeplaten.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert på bad og stenger kun varmtvann, noe som begrenser funksjonaliteten ved eventuell lekkasje. Hjemmelshaver opplyser om at hovedstoppekransen er plassert på utsiden ved inngangspartiet. Det bemerkes krav til funksjonell stoppekransen inne i boligen.

Synlige vann- og avløpsrør fremstår i aldersmessig forventet stand, og har passert forventet levetid og må påregnes utskiftning. Det ble registrert drypplekkasje fra tilkobling til vaskemaskin, som indikerer begynnende svikt. Utskiftning av røropplegg anbefales for å redusere risiko for vannskader.

TG3 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid og det er påvist drypplekkasje fra opplegg til vaskemaskin, noe som medfører risiko for vannskade. Stoppekransen stenger kun varmtvann, og tilfredsstiller dermed ikke funksjonskravet ved behov for rask avstengning. Tilstanden anses å ha funksjonssvikt og utgjør en fare ved videre bruk uten tiltak.

Merknader:

**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring.

Varmtvannsberederen fremstår i dårlig stand og har ødelagt kobling til vannrørene, trolig som følge av langvarig lekkasje. Det ble også registrert sotmerker på tilkoblede vannrør, noe som kan skyldes tidligere varmepåvirkning fra defekt elektrisk komponent eller tidligere overoppheting i berederen. Forholdene vurderes å utgjøre risiko for videre skade og berederen må skiftes ut.

TG3 vurderes grunnet berederen har ødelagt kobling og tegn til lekkasje over tid, samt sotmerker som kan indikere varmepåvirkning eller elektrisk feil. Tilstanden utgjør risiko for skade og vurderes å ha vesentlig funksjonssvikt.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2008

Varmepumpe fra 2008. Varmepumpen har passert forventet levetid, men hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det er utført service på den og etterfylt med gass.

TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og på begge bad, men det savnes luftespalte for tilluft under dørbled til badene.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Det ble registrert manglende netting på tilluftsventiler i vegg hvor det fort tetter seg av ulike utvendige elementer.

Det ble registrert avskalling av maling på utvendig veggflate utenfor badet i 1. etasje, noe som kan indikere fuktpåkjenning fra baderomsveggen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende fuktskader.

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørbled til bad, avskalling av maling rundt ventiler på bad i 1. etasje og manglende netting på tilluftsventiler.

Merknader: Ventilering via ventiler i vindu og vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.



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 ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det 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 varmtvannsbereider 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.

Dobbelt sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i underetasje med 12 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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 bygget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på garasjen. Det fremgår av tegningene at syrom i underetasjen er innredet og tatt i bruk som soverom. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen. For øvrig samsvarer dagens bruk med originale plantegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført radonmåling i 2014 hvor resultatene viste 50 bq/ per 10 m³ og 110 bq/ per 20 m³. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet drenering med ukjent alder og trolig har passert forventet levetid.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet forhøyet fukt i trekonstruksjoner til tross for tilfredsstillende ventilasjon, samt behov for tiltak for å forebygge fremtidige skader.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet registrerte solsprekker, manglende lufting i nedkant av kledning, utilstrekkelig behandling av endaved og lokale råteskader, som samlet gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje og begrenset funksjon på vinduene med 1-lags glass, og slitasje på dobbeltfløyet terrassedør.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på loft.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet avvik i skjøter og underkant av veggplatene, og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ikke tilstrekkelig dokumentasjon og manglende synlig mansjett under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på innredningen og benkeplaten.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad, avskalling av maling rundt ventiler på bad i 1. etasje og manglende netting på tilluftsventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og for stor åpning mellom vertikale spiler, som utgjør et alvorlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og representerer fallrisiko. I tillegg er det registrert omfattende soppdannelse i taket på tilhørende utebod, som indikerer mulig svikt i tettesjiktet og økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje og skader på gulvflisene, herunder sprekker, riss, sår og knuste fliser, som gir nedsatt funksjon og økt risiko for fuktinntrengning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet råteskader på våtromsplatene i dusjnisen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende membran og forhøyede fuktverdier rundt sluk i dusjsone.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid og det er påvist drypplekkasje fra opplegg til vaskemaskin, noe som medfører risiko for vannskade. Stoppekran stenger kun varmtvann, og tilfredsstiller dermed ikke funksjonskravet ved behov for rask avstengning. Tilstanden anses å ha funksjonssvikt og utgjør en fare ved videre bruk uten tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 vurderes grunnet berederen har ødelagt kobling og tegn til lekkasje over tid, samt sotmerker som kan indikere varmepåvirkning eller elektrisk feil. Tilstanden utgjør risiko for skade og vurderes å ha vesentlig funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-