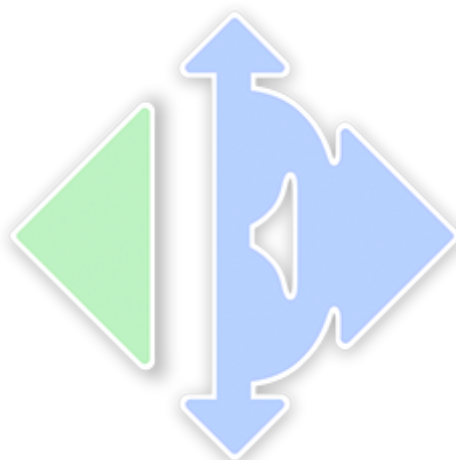


Gunnar Schjelderups vei 19 D,  
0485 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 08/01/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:77, Bnr: 301
<b>Hjemmelshaver:</b>	Odd Johannes Johannessen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	1977

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

18.12.2024

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

**Forutsetninger:**

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

**Oppdragsgiver:**

Marius Wang

**Tilstede under befaringsen:**

Odd Johannes Johannessen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS2 Protmeter

**OM TOMTEN:**

Fellesarealer med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

## Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Renner og nedløp av metall.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tilstandsrapporten viser at boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt kjøkken og elektrisk anlegg i 2019, samt bad med ny membran fra 2020. Grunnmuren og taket fremstår i god stand uten vesentlige avvik, mens enkelte bygningsdeler som drenering og kledning har naturlig slitasje som kan kreve vedlikehold over tid.

Kjøkkenet er funksjonelt med moderne innredning, og våtrommene har tilfredsstillende løsninger, men det er registrert svertesopp og misfarging på fuger enkelte steder. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig oppdrift med forsert avtrekk i våtrom og kjøkken, men det mangler tilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom under terreng.

Balkongen og plattingene gir ekstra uteareal, og garasjen er utstyrt med elbillader. Samlet vurderes boligen som funksjonell og i god teknisk stand med noen forbedringsområder for å sikre langvarig vedlikehold.

**ANNET:**

## Oppvarming og annet utstyr:

Boligen har varmekabler på bad og i gang. Oppvarming skjer ellers via elektriske panelovner, vedfyring og varmepumpe. I tillegg er boligen utstyrt med alarmsystem.

## Parkering:

Boligen disponerer en garasje i en felles garasjerekke. Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner og elbil-lader.

**DOKUMENTKONTROLL:**

## Eiendomsverdi.no

Dokumentasjon på oppgraderinger av bad

Samsvarserklæring for elanlegget

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

Overflater:

2. etasje:

Gulv: Fliser på badet, laminat ellers.

Vegger: Fliser på badet, malt strietapet ellers.

Himling: Slette malte flater på badet, panel ellers.

1. etasje:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Panel på kjøkken, malt strietapet ellers.

Underetasje:

Gulv: Laminat i gang og kjellerstue, betonggulv ellers.

Vegger: Betongvegger og panel.

Himling: Panel.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

---

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

---

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger:

I følge bolig eier:

2019: Nytt sikringsskap.

2019: Nytt kjøkken.

2019: Ny laminat i 1. etasje.

2020: Nytt bad.

---

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft	20				20	
2.etasje	50			5	50	
1.etasje	53	5		41	53	5
U.etasje	49				41	8
SUM BYGNING	172	5		46	164	13
SUM BRA	177					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
SUM BRA	17					

**BRA-i:**

Romfordeling

Hems: Hems og disponibelt rom.

2. etasje: Bad, gang, 2 soverom, kontor.

1. etasje: Entre, toalettrom, stue og kjøkken.

Underetasje: 2 boder, vaskerom, gang og kjellerstue.

**BRA-e:**

Bod og garasje.

1. etasje: Uvendig bod på ca 5 m<sup>2</sup>

U.etasje: Bod1. ca 2m<sup>2</sup> og bod 2. ca 3m<sup>2</sup>

Garasje ca 17 m<sup>2</sup>

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

**BRA-i:** Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

**BRA-e:** Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport og elbil-lader.

---

## **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](http://www.BMTF.no)

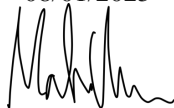
---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utne**

Byggmester og takstmann

08/01/2025



Matias Utne



## 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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Byggegrunn:

Byggegrunn er ukjent. Fundamentering er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur:

Grunnmuren er støpt og ble vurdert gjennom visuell inspeksjon over bakkenivå.

Drenering:

Det er ikke registrert noen nyere drenering, og det antas at dreneringen er fra byggeåret.

**Merknader:** Byggegrunn:

Det ble ikke registrert tegn til setninger eller andre bevegelser i konstruksjonen på befaringsdagen, utover det som må forventes av alder og byggeskikk. På denne bakgrunn vurderes grunnforholdene som stabile.

Grunnmur:

Grunnmuren fremstår i normalt god stand uten synlige tegn til sprekker, svikt eller andre skader ved visuell kontroll. Dette indikerer at grunnmuren har opprettholdt sin funksjon og strukturelle integritet.

Drenering:

Dreneringen antas å være fra byggeåret og har sannsynligvis passert sin forventede levetid. Eldre drenering kan ha redusert funksjonalitet og øke risikoen for fuktproblemer i grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på grunn av antatt alder på drenering og usikkerhet om funksjonaliteten.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå? unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:**

## 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Utvendige flater er kledd med malt, stående trepanel. Konstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert utover den synlige delen, da destruktive inngrep ikke ble foretatt under befaringen.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

**Bindingsverk:**

Den synlige delen av konstruksjonen viser ingen spesielle problemer eller vesentlige skjevheter. Dette indikerer at konstruksjonen generelt fremstår som stabil.

**Kledning:**

Visuell inspeksjon av kledningen avdekket sprekkdannelse, noe råte og avskalling av maling, spesielt i bunnen av kledningen. Manglende lufting bak kledningen ble også registrert.

**Vurdering:**

Skader og manglende lufting i kledningen kan svekke veggens evne til å håndtere fukt og beskytte bindingsverket. Dette øker risikoen for ytterligere nedbrytning, spesielt i områder med råte eller avflasket maling.

TG2 vurderes da det registrert sprekkdannelse, råte og avskalling av maling i kledningen, samt manglende lufting bak kledningen.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i henholdsvis 2008 og 2012. En visuell inspeksjon og enkel funksjonstest ble gjennomført på tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand uten tegn til punkterte vindusglass eller andre svekkelser.

Lukkemekanismene fungerer tilfredsstillende på de kontrollerte vinduene.

**Vurdering:**

Vinduene vurderes som funksjonelle og i tilfredsstillende tilstand. Ingen avvik ble registrert under befaringen som krever tiltak.

Ytterdør fra 2006

**Merknader:**

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Taktekking er utført med betongstein. Alderen på taktekingen er ukjent. Inspeksjonen ble utført fra bakkeplan, og taket fremstår generelt i god stand.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Takstein:**

Ingen synlige skader eller svekkelser på takstein som kan påvirke bygningen negativt, med unntak av noe mosevekst på taket over terrassen. Mose kan samle fukt og føre til frostspreng på vinterstid dersom det ikke fjernes.

**Snøfanger:**

Snøfanger er installert på den øverste delen av taket og bidrar til å hindre snøras.

**Vurdering:**

Taket vurderes som funksjonelt og i god stand basert på visuell inspeksjon fra bakkeplan. Mosevekst på taksteinen bør imidlertid fjernes for å forebygge frostspreng og forlenge takets levetid.

TG2 vurderes basert på takets alder og den antatte gjenværende levetiden.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket er ikke inspisert, da det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre en slik undersøkelse.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Boligen har et innredet loftsrom med adkomst via en trapp fra soverommet i 2. etasje.

**Merknader:** Det er registrert avrenning ved pipen, noe som indikerer mulig vanninntrengning forårsaket av utette pipebeslag. Videre er det observert støv-kondensering i himlingen, som sannsynligvis skyldes kuldebroer i sperrene og gjennomslag i spiker i panelet i himlingen.

**Tilstandsvurdering:**

Tilstanden vurderes til TG 2 (moderate avvik), da det er tegn til fuktproblemer og utilstrekkelig tetthet i takets konstruksjon. Avrenningen ved pipen kan føre til økt risiko for fukt-skader over tid, spesielt i takkonstruksjonen rundt pipen. Støv-kondensering i himlingen er et tegn på kuldebroer som kan bidra til redusert energieffektivitet og ytterligere fuktproblemer i konstruksjonen. Gjennomslag i spiker kan også forårsake punktvis fuktproblemer hvis det ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å kontrollere pipebeslaget for å eliminere risikoen for vanninntrengning. Beslaget bør sikres mot lekkasje ved eventuell omteking eller tetting.

TG2 vurderes på grunn av tegn til utette beslag rundt pipa og støv-kondensering i himlingen.

**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.

**Beskrivelse:**

Boligen har en balkong med utgang fra soverom i 2. etasje og to plattinger, en med utgang fra stuen i 1. etasje og en ved inngangspartiet. Balkongen og plattingene har dekke av impregnerte terrassebord, og balkongen i 2. etasje har rekkverk i tre.

Balkong i 2. etasje målt til ca. 5m<sup>2</sup>

Platting i hafe målt til ca. 37,5 m<sup>2</sup>

Ingangsparti målt til ca. 4 m<sup>2</sup>

**Merknader:** På balkongen i 2. etasje er det registrert avskalling av maling og sprekker i treverket, noe som indikerer manglende vedlikehold og eksponering for vær og vind. Videre er det målt åpninger i rekkverket som overstiger 100 mm, noe som er i strid med dagens krav til sikkerhet, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17). Åpninger over dette kan utgjøre en fare, særlig for barn.

Plattingene i 1. etasje og ved inngangspartiet viser normal bruksslitasje, uten spesifikke avvik utover det som er forventet for alderen.

**Anbefalte tiltak:**

For balkongen anbefales det å fjerne løs maling, pusse ned overflatene og påføre ny maling eller beis for å beskytte treverket mot ytterligere forringelse. Sprekkene i treverket bør utbedres ved sliping eller utskifting av skadede bord. For rekkverket må åpningene reduseres til maks 100 mm for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Dette kan gjøres ved å montere tilleggsbord, spiler eller annet passende materiale.

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på balkongen i 2. etasje og et rekkverk som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

**7. Våtrom****7.1 Bad****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 ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Badet har flislagte vegger og slett malt himling.

**Innredning av badet**

Badet er innredet med et servantskap som har dobbel vask og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet er utstyrt med glassdører, og det er et vegghengt toalett. I tillegg har badet en baderomsinnredning med skap for oppbevaring.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

## Vegger:

Det er registrert svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

## Himling:

Guling av fugene i overgangen mellom vegg og tak er observert.

## Vurdering:

Svertesopp i silikonfugene og misfarging av fugene i himlingen reduserer det estetiske inntrykket og kan indikere behov for vedlikehold og forbedret ventilasjon.

## Anbefalinger:

## Vegger:

Rengjør silikonfugene med egnet rengjøringsmiddel for å fjerne svertesopp. Bytt ut silikonfugene hvis rengjøring ikke er tilstrekkelig.

## Himling:

Rengjør gule fuger, og vurder overflatebehandling for å forbedre utseendet.

## Ventilasjon:

TG2 settes på grunn av svertesopp i silikonfugene på veggene og guling i fugene i himlingen.

**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 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.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Flislagt gulv med gulvvarme.

**Merknader:** Det er registrert svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

## Anbefalinger:

Rengjør silikonfugene med egnet rengjøringsmiddel for å fjerne svertesopp.

Bytt ut silikonfugene hvis rengjøring ikke er tilstrekkelig for å gjenopprette funksjonalitet og estetikk.

TG2 settes på grunn av registrert svertesopp i silikonfugene.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er et plastsluk med klemring i metall. Membranen er synlig under klemringen og ble installert i 2020. Utførelse og type membran er ukjent, da den ligger skjult i konstruksjonen, og destruktive inngrep ikke er gjennomført. Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone er utført, og det ble ikke registrert fukt.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Sluk:

Sluket er nytt fra 2020 og vurderes som funksjonelt. Manglende festing av jordingskabel til sluket er et avvik som må utbedres for å sikre samsvar med våtromsnormen.

Membran:

Membranen har en forventet levetid på ca. 20 år, ifølge Byggforsksrisedatablad 700.320. Basert på installasjonsåret har membranen en forventet gjenværende levetid på ca. 15–17 år.

TG1 settes basert på alder og forventet levetid. Ingen tegn til lekkasje er registrert.

TG2 settes på grunn av manglende festing av jordingskabel, som må utbedres for å sikre samsvar med forskrifter.

## 7.2 Vaskerom

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerommet er utstyrt med en utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og en enkel hylle for oppbevaring.

Vegger og himling:

Veggene er kledd med panel, mens himlingen består av malte, slette flater.

**Merknader:**

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er malt betongdekke. Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest av overflatene ble utført. Overflatene fremstår i god stand.

**Merknader:**

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke registrert noen membran i våtrommet. Sluket er et eldre støpejernssluk, antatt å være fra byggeåret.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Sluk:**

Støpejernssluk er generelt holdbare, men alderen øker risikoen for korrosjon, slitasje og redusert funksjonalitet. Fraværet av membran gir redusert beskyttelse mot lekkasjer og øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

**Membran:**

Fraværet av registrert membran betyr at våtrommet ikke oppfyller moderne krav til fuktsikring, noe som kan føre til betydelig skade ved lekkasje eller vedvarende fuktbelastning.

**Vurdering:**

Mangelen på membran kombinert med slukets alder utgjør en høy risiko for lekkasje og skader på omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Dette vurderes som en kritisk mangel som krever tiltak.

**Anbefalinger:****Sluk og membran:**

Vurder å rehabilitere våtrommet for å installere moderne membranløsninger og bytte ut sluket med et nytt, funksjonelt alternativ.

Inntil rehabilitering kan utføres, følg nøye med på eventuelle tegn på lekkasjer eller fuktproblemer i området rundt sluket.

TG3 settes på grunn av manglende membran og det eldre støpejernsluket, som samlet sett utgjør en høy risiko for skader i våtrommet.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Kjøkkenet har en ny kjøkkeninnredning fra IKEA, installert i 2019.

**Innredning:**

Hvite fronter med lav profil og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum i børstet stål og ettgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er et frittstående kjøleskap. Sprutplater er montert bak komfyren og vasken for å beskytte veggene mot sprut og søl.

**Ventilasjon:**

Ventilator med avtrekk ført ut i det fri.

**Sikkerhet:**

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er installert, noe som ivaretar brannsikkerhet og reduserer risikoen for vannskader.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Kjøkkeninnredningen fremstår som moderne og funksjonell, med gode sikkerhetstiltak og praktiske løsninger. Ingen avvik ble registrert under befaringen.

**9. Rom under terreng****9.1 U.etasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er 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.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

---

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Veggene er delvis utforet og delvis i betong mot terreng. Det er registrert at det mangler ventiler for tiluft i kjellerstuen.

---

**Merknader:** Vegger:

Veggene fremstår i god stand ved visuell inspeksjon. Ingen synlige tegn til skader eller svekkelser ble avdekket.

Utforede vegger mot terreng kan imidlertid være utsatt for fuktproblematikk, spesielt dersom ventilasjon eller drenering ikke er tilstrekkelig.

Ventilasjon:

Mangelen på ventiler for tiluft i kjellerstuen kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer, særlig i en del av boligen som ligger under terreng.

Anbefalinger:

Ventilasjon:

Installer ventiler for tiluft i kjellerstuen for å forbedre ventilasjonen og sikre bedre luftkvalitet.

TG2 settes på grunn av manglende ventiler for tiluft, som kan påvirke inneklima og øke risikoen for kondens og fuktproblemer.

### **TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

---

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet består av betongdekke med laminat som overflate. Det er registrert noe knirk i laminaten.

---

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Laminat:

Knirk i laminaten kan skyldes mindre ujevnheter i underlaget, svak festing, eller naturlig bevegelse i materialet over tid. Knirk har primært en estetisk og funksjonell påvirkning, men påvirker ikke nødvendigvis gulvets strukturelle integritet.

Vurdering:

Gulvkonstruksjonen fremstår som funksjonell, med knirk i laminaten som et mindre avvik. Dette kan være irriterende, men er vanlig i laminatgulv og kan ofte utbedres med enkle tiltak.

### **TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.



**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Det er boret hull i den utforede veggen mot terreng for å utføre fuktsøk. Fuktmålinger med fuktindikator avdekket ingen forhøyede verdier. Det er registrert manglende ventiler i vegger eller vinduer i kjellerstuen.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Fukt:**

Fuktmålinger viser ingen tegn til forhøyede verdier, noe som indikerer at veggene per i dag håndterer fukt tilfredsstillende. Utforede vegger mot terreng er likevel en utsatt konstruksjon og krever overvåking over tid.

**Ventilasjon:**

Manglende ventiler i kjellerstuen kan føre til dårlig luftutskifting, noe som kan bidra til kondens og dårligere inneklimate, spesielt i en del av bygningen som ligger under terreng.

**Anbefalinger:****Ventilasjon:**

Installer ventiler i vegger eller vinduer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklimate.

**Fuktførebygging:**

Overvåk veggene for tegn på kondens eller fukt over tid, særlig i de kalde årstidene.

TG2 settes på grunn av manglende ventiler i kjellerstuen.

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Rørinstallasjonene i boligen består av en kombinasjon av et nyere rør-i-rør-system og eldre rørinstallasjoner. Synlige avløpsrør er av plast og støpejern, materialer som generelt har god holdbarhet ved normalt vedlikehold.

Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Det er også stoppekraner til bad og kjøkken, som er samlet i et fordelerskap plassert på soverommet i 2. etasje, mot badet.

**Begrensninger i inspeksjon:**

Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, gulv eller tak har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle feil eller mangler i skjulte deler av anlegget kan derfor ikke identifiseres i denne rapporten.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Tilstanden vurderes til TG 2 (moderate avvik), basert på kombinasjonen av eldre og nyere rør. Eldre avløpsrør i støpejern kan være utsatt for korrosjon over tid, spesielt hvis de har vært eksponert for fukt. Plastavløpsrør og rør-i-rør-systemer vurderes som i god stand, men med behov for regelmessig kontroll av tilkoblinger og gjennomføringer for å unngå lekkasjer.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales en videre kartlegging av tilstanden til de eldre rørinstallasjonene, særlig støpejernsrørene, for å vurdere om utskifting er nødvendig på sikt. Videre bør fordelerskapet kontrolleres regelmessig for å sikre at tilkoblinger og stoppekraner er i god stand. For å forebygge vannskader bør skjulte deler av røranlegget kontrolleres dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktskader, og ved større renoveringer bør det vurderes å oppgradere eldre rør til moderne løsninger.

TG2 vurderes på grunn av tilstedeværelsen av eldre avløp og rørinstallasjoner, som kan ha begrenset gjenværende levetid. Det er også usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørinstallasjoner.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Berederen ble produsert i 2005, har et volum på 198 liter og en effekt på 2 kW.

**Merknader:** Tilstanden vurderes til TG 2 (moderate avvik), hovedsakelig på grunn av alder. Med en antatt levetid på 15–20 år for en varmtvannsbereder, nærmer denne seg forventet levetid. Alderen øker risikoen for slitasje på komponenter som termostat, varmeelement og innvendig tank, noe som kan føre til redusert kapasitet eller lekkasjer over tid. Det er ikke registrert lekkasje eller synlige skader på berederen ved inspeksjon.

TG2 vurderes da VVB nærmer denne seg forventet levetid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er basert på naturlig oppdriftsventilasjon. Forsert avtrekk er installert på badene og kjøkkenene for å forbedre utskifting av fuktig luft i våtrom og matlagingsområder.

**Merknader:** Naturlig oppdriftsventilasjon:

Ventiler i vinduer og yttervegger gir mulighet for kontinuerlig tilførsel av frisk luft. Denne løsningen er enkel, men effektiviteten avhenger av temperaturforskjeller og værforhold.

## Forsert avtrekk:

Forsert avtrekk på badene og kjøkkenene bidrar til å redusere risikoen for kondens, fuktproblemer og dårlig luftkvalitet i disse områdene.

Det er registrert manglende tilstrekkelig ventilasjon i den innredede kjelleren.

**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 elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, som gir forbedret sikkerhet og brukervennlighet sammenlignet med eldre skrusikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slokkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

**Merknader:**

## 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

---

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befarings før et eventuelt kjøp.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av antatt alder på drenering og usikkerhet om funksjonaliteten.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registrert sprekke-dannelser, råte og avskalling av maling i kledningen, samt manglende lufting bak kledningen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes basert på takets alder og den antatte gjenværende levetiden.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes på grunn av tegn til utette beslag rundt pipa og støv-kondensering i himlingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på balkongen i 2. etasje og et rekkverk som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av svertesopp i silikonfugene på veggene og guling i fugene i himlingen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av registrert svertesopp i silikonfugene.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende festing av jordingskabel, som må utbedres for å sikre samsvar med forskrifter.
9.1.1	U.etasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av manglende ventiler for tiluft, som kan påvirke inneklimate og øke risikoen for kondens og fuktproblemer.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på grunn av manglende ventiler i kjellerstuen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes på grunn av tilstedeværelsen av eldre avløp og rørinstallasjoner, som kan ha begrenset gjenværende levetid. Det er også usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørinstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereider
	TG2 vurderes da VVB nærmer denne seg forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det manglende tilstrekkelig ventilasjon i den innredede kjelleren.

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**

7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av manglende membran og det eldre støpejernsluket, som samlet sett utgjør en høy risiko for skader i våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-