

Enebolig m/garasje
Fogtegata 24
3936 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 23/09/2025

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:56, Bnr: 213
Hjemmelshaver:	Grethe Søfting
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	394 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1937

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.09.2025
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:	Grethe Søfting
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er likevel enkelte punkter som må påregnes utbedringer, og disse er nærmere beskrevet i rapporten. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peisinnsett i stue.

Varmekabler i entré, wc-rom, bad i 1. og 2. etasje.

Varmepumpe i kjellerstue og gang i 1. etasje.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,01m på bad, 2,11m i entré, 2,04m i øvrige rom.

1. etasje: 2,11-2,38m i entré og wc-rom, 2,42m i gang, 2,43m i stue, 2,46m på kjøkken.

2. etasje: 0,89-2,31m på ett soverom, 0,99-2,33m på ett soverom, 1,89-2,24m på bad, 2,28m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Bytte av innmat i sikringsskap, tilkobling av varmepumper og el opplegg i hagestue.

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

Kjeller: Flis i alle rom.

1. etasje: Flis i entré og wc-rom, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Flis på bad/vaskerom, malt mur og smartpanel i øvrige rom.

1. etasje: Våtromsplater på wc-rom, smartpanel i entré, trepanel i gang, tapet i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Trepanel i entré, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Smartpanel i entré og wc-rom, trepanel på kjøkken, tak-ess i øvrige rom.

2. etasje: Trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav.

Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Hjemmelshaver opplyser om at det ved enkelte tilfeller med ekstremvær har trengt inn overflatevann i kjelleren. For å redusere risiko for fremtidige skader bør ytre forhold vurderes utbedret. Tiltak kan være forbedring av dreneringssystem, justering av terrengfall bort fra grunnmuren, etablering av overvannshåndtering (f.eks. renner eller drenskummer) samt kontroll og vedlikehold av takrenner og nedløp. Slike tiltak vil bidra til å lede vann bort fra bygningsmassen og redusere belastningen på kjellerkonstruksjonen ved kraftig nedbør.

Hjemmelshaver opplyser om overvannsproblematikk ved innkjørselen som følge av utilstrekkelige fallforhold på asfaltdekke. Dette medfører vannansamlinger som over tid kan være problematisk for nærliggende konstruksjoner. Hjemmelshaver har tatt opp forholdet med kommunen, men det foreligger foreløpig ingen avtalte tiltak. Det anbefales å følge opp saken videre, samt vurdere midlertidige løsninger for å lede vannet bort inntil permanent utbedring foreligger

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Utvidet kjøkkenet, wc-rom og entré.
 - Bygd inn sommerstue.
 - Bygd rampe, terrasse og utestue i 2017.
 - Byttet vinduer i 1. og 2. etasje.
 - Skiftet takrenner og nedløp.
 - Bygd overheng ved kjellerdør.
-

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
Kjeller	50 m2					50 m2
1. etasje	69 m2			37 m2	69 m2	
2. etasje	40 m2				40 m2	
Garasje		23 m2				23 m2
SUM BYGNING	159 m2	23 m2		37 m2	109 m2	73 m2
SUM BRA	182 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Entré, kjellerstue, bad/vaskerom og gang.

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, to soverom og bad.

BRA-e:

Garasje.

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 godkjennelse 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 23 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltrur betongtakstein.

Leddport med elektronisk portåpner.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder, men det er registrert fuktskader på enkelte kledningsbord samt generelt manglende vedlikehold. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av trekonstruksjonene og økt behov for fremtidige tiltak. Det anbefales å skifte ut skadede kledningsbord og gjennomføre nødvendig overflatebehandling for å sikre konstruksjonen mot videre fuktpåvirkning.

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

23/09/2025

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.

Det antas at drenering ikke er etablert, og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktpåvirkningen kan skyldes både sviktende/manglende drenering og kapillæroppsug fra grunnen. Dette øker risikoen for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere drenering og sikre nødvendig fuktsikring mot grunn.

TG2 vurderes grunnet sviktende/manglende drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 (2cm) 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 påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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 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 fasader er utført med malt stående tømmermannskledning.

Kledningen fremstår i normalt god stand, men det er avdekket manglende lufting i underkant av kledningen, samt skummet underkant av sommerstuen. Dette kan gi økt fuktopptak, da skum ofte trekker til seg fuktighet og kan føre til fukt-/råteskader. Videre ligger omramming rundt vinduer for tett mot beslag, noe som medfører kapillæroppslag i treverket. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen, fjerne skum under kledning på sommerstue og tilpasse omramminger rundt vinduer.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning, skummet lufting under sommerstue, omramming mot vindu for tett mot beslag.

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 energiglass og ramme av tre, produsert i 2002, 04, 11, 13 og 2021.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1984 og 1987.

Vinduene er visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader, punkterte glass eller slitasje av betydning som påvirker funksjonen. Bemerk at enkelte eldre vinduer har naturlig slitasje og redusert levetid, og det bør påregnes utskiftning på sikt.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2012.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1997.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet eldre vinduer har passert forventet levetid, samt slitasje.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inispisere skorstein.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på 37 m² med utgang fra stue, samt utestue på 11 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,95m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og tak-ess med downlights i himling.

Innredning av glass og tre, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant. Benkeplate av laminat.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnisje med glassvegg og forheng.

- Varmtvannsbereder.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje etter alder, og det bør påregnes utskiftning av enkelte elementer. Det er registrert lekkasje fra avløp til servant samt dårlig avrenning. Kombinasjonen av alder, slitasje og påviste feil medfører behov for utbedringer og på sikt utskiftning.

TG2 vurderes grunnet slitasje og alder på overflater, lekkasje fra avløp til servant, dårlig avrenning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er 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 53mm fall over en lengde på 1,8m ut fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig etter byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det bemerkes løs slukrist samt alder på gulvet, som innebærer naturlig slitasje og forkortet levetid. Det anbefales å feste slukrist og følge opp gulvets tilstand over tid.

TG2 vurderes grunnet løs slukrist og alder på gulv.

Merknader:

TG 3 7.1.3 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 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.

Ukjent alder på membran, og det er ingen tegn til at membran er lagt.

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.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet ingen tegn til membran/tettesjikt.

Merknader:

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel med downlights i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. På grunn av alder vurderes overflatene og levetiden begrenset selv om funksjon foreløpig er tilfredsstillende.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
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 er kontrollert med laser, og det ble registrert 5mm motfall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand uten synlige skader. Motfall kan gi risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer. Det bør følges opp med jevnlig tilsyn og påregne utbedring på sikt.

TG2 vurderes grunnet motfall rundt dørterskel, men tilstrekkelig fall for øvrig på gulvet.

Merknader:

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 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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.

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.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes da membran nærmer seg forventet levetid, samt ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

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.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Det ble registrert manglende tilluft/avtrekk. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å forbedre ventilasjonen og følge opp konstruksjonen med jevnlig tilsyn.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig med tilluft/avtrekk.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket bom under enkelte fliser, men ikke registrert vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

TG2 vurderes grunnet bom i enkelte fliser.

Merknader:

TG 2 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 ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført fuktsøk i luke til stoppekran uten funn av unormale verdier. Overflatesøk på øvrige tilgjengelige flater viste derimot forhøyede fuktverdier. Dette kan indikere begynnende fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, med påfølgende utbedringer ved behov.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier på tilgjengelige overflater.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad i kjeller og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på vann og avløpsrør.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter er plassert i kjeller. Den mangler tilstrekkelig lekkasjesikring da berederen er bygget inn uten avrenning eller lekkasjevei til sluk. Dette medfører risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere forsvarlig lekkasjesikring med avrenning til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, samt berederen har passert forventet levetid.

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 2016 og 2008

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2016 og 2008. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befarings. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG2 vurderes da eldste varmepumpen har passert forventet levetid.

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

TG 3 10.5 Ventilasjon

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 naturlig avtrekk på begge bad. Det mangler tilluft til badene, og wc-rom har ikke ventilering. Manglende og naturlig ventilering kan gi dårlig luftkvalitet og risiko for fukt- og luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, og ventilering på wc-rom må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering av wc-rommet.

Merknader:

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 2002

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje med 17 kurser iht oversikt.

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

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 utlufing 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.

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.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

Kjelleren er ombygd til oppholdsrom, og tidligere vaskekjeller er innredet som bad. I tillegg er det etablert bad i et tidligere soverom i 2. etasje. Bruken av kjelleren som oppholdsrom innebærer en søknadspliktig bruksendring, og tiltaket krever godkjenning fra kommunen. Det anbefales at nødvendige søknader innsendes og forholdene bringes i samsvar med gjeldende regelverk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Trolig manglende drenering, forhøyede fuktverdier. Konsekvens: Risiko for fuktskader i konstruksjon. Tiltak: Etablere drenering og fuktsikring mot grunn.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig bort fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Manglende lufting i underkant av kledning, skummet lufting under sommerstue, omramming mot vindu for tett mot beslag. Konsekvens: Økt fuktopptak, risiko for vanninntrenging og forkortet levetid på kledning. Tiltak: Etablere lufting, åpne opp under sommerstue og tilpasse omramminger ved vindu.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Eldre vinduer har passert forventet levetid, samt slitasje. Konsekvens: Redusert levetid, utskiftning bør påregnes på sikt. Tiltak: Følge opp med jevnlig vedlikehold og utskiftning etter behov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Ukjent alder på taktekking, manglende snøfangere, samt enkelte nedløp uten tilstrekkelig utkaster. Konsekvens: Begrenset oversikt over levetid på taktekking. Fare for nedfall av snø/is med skadepotensial. Økt fuktbelastning på grunnmur/vegger. Tiltak: Følge opp taktekking pga. ukjent alder, montere snøfangere og montere tilstrekkelige utkastere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Fukt registrert rundt pipe. Konsekvens: Risiko for lekkasje og fuktskader i takkonstruksjon. Tiltak: Undersøke tetting rundt pipe og utbedre ved behov.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde. Konsekvens: Avvik fra forskriftskrav, redusert sikkerhet. Tiltak: Heve rekkverk til forskriftsmessig høyde.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje og alder på overflater, lekkasje fra avløp til servant, dårlig avrenning. Konsekvens: Risiko for følgeskader fra lekkasje, redusert funksjon og levetid. Tiltak: Utbedre avløp og avrenning, påregne utskiftning av enkelte elementer.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Merknad: Løs slukrist og alder på gulv. Konsekvens: Risiko for lekkasje eller skader ved løs slukrist, redusert levetid på grunn av alder. Tiltak: Feste slukrist, følge opp og vurdere utskiftning over tid.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Eldre overflater. Konsekvens: Redusert levetid, økt risiko for skader over tid. Tiltak: Påregne oppgradering/utskiftning på sikt.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Merknad: 5mm motfall på gulv ut fra dørterskel mot sluk. Konsekvens: Risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer. Tiltak: Følge opp med tilsyn, utbedre ved behov.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Alder på membran, ingen synlig mansjett under klemring. Konsekvens: Usikker tetthet og begrenset restlevetid. Tiltak: Følge opp med jevnlig kontroll, påregne oppgradering av membran.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Merknad: Manglende tilluft/avtrekk. Konsekvens: Risiko for kondens og fuktskader, dårlig luftkvalitet. Tiltak: Etablere bedre ventilasjon, følge opp med jevnlig kontroll.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate

	Merknad: Bom under enkelte fliser. Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne over tid. Tiltak: Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Merknad: Normale verdier ved stoppekran, forhøyede fuktverdier i tilgjengelige overflater. Konsekvens: Risiko for begynnende fuktskader i konstruksjonen over tid. Tiltak: Bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, samt utbedres ved behov.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Alder på vann- og avløpsrør er ukjent. Konsekvens: Risiko for slitasje, lekkasjer og skader på sikt. Tiltak: Overvåke anlegget, og påregne utskiftning av rør ved behov eller ved tegn til lekkasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Varmtvannsbereder mangler tilstrekkelig lekkasjesikring, samt passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasje. Tiltak: Etabler lekkasjesikring med avrenning til sluk.
10.4	Varmesentraler
	AlderMerknad: Eldste varmepumpe har passert forventet levetid. Konsekvens: Redusert effekt. Tiltak: Regelmessig service anbefales, og det bør påregnes utskiftning i nærmere fremtid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ingen tegn til membran/tettesjikt. Konsekvens: Usikker tetthet, risiko for lekkasjer over tid. Tiltak: Følge opp med jevnlige kontroller, påregne oppgradering av membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Wc-rom uten ventilering. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, risiko for fukt og lukt. Tiltak: Etablere ventilering på wc-rom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000