

Enebolig m/garasje
Åsen 16
3731 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 11/10/2025

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:212, Bnr: 127
Hjemmelshaver:	Valmir Bull Gashi og Wenche Kristine Bull Gashi
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	950 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	26 339,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1970

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.10.2025
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:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Valmir Bull Gashi
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning.
Etasjeskilte av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert enkelte punkter med behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.
Varmekabler på bad i 1. etasje.
Panelovn i gang, vaskekjeller, bad i kjeller og tre soverom i 1. etasje.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09m i vaskekjeller og bad, 2,01m i gang, 2,03m i gang og kjellerstue, 2,02m i bod og 2,04m i gang.
1. etasje: 2,32m på bad, 2,33m i stue, kjøkken og gang, 2,37m på ett soverom, 2,38m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt tidligere prospekt.

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

Kjeller: Gulvbelegg på bad, gulvteppe i hobbyrom, støpt dekke i vaskekjeller, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Våtromsplater på bad, tapet i hobbyrom, støpt mur i vaskekjeller, slette malte overflater i en gang, smartpanel i øvrige rom.
1. etasje: Våtromsplater på bad, slette malte overflater og malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Smartpanel og trepanel i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Innvendig trapp til kjeller mangler rekkverk på deler hvor dette er påkrevd. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og reduserer sikkerheten ved bruk. Rekkverk må monteres i samsvar med gjeldende krav for å sikre forsvarlig bruk og ivareta personsikkerheten.

Etasjeskillet mot grunn i kjelleren har registrerte skjevheter, og deler av gulvet er bygd opp slik at konstruksjonen under ikke lot seg inispisere. Skjevhetene kan indikere bevegelser i underlaget eller tidligere utjevningstiltak. Manglende innsyn i oppbyggingen medfører usikkerhet om teknisk utførelse og fuktsikring. Det anbefales å undersøke nærmere for å avdekke konstruksjonens tilstand og sikre forsvarlig oppbygning mot fukt fra grunnen.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Montert varmpumpe.
2023- Montert utvendig belysning og ledstripe i garasje.
2023- Skiftet garasjeport.

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	79 m2					79 m2
1. etasje	102 m2			99 m2	102 m2	
Garasje		24 m2				24 m2
SUM BYGNING	181 m2	24 m2		99 m2	102 m2	103 m2
SUM BRA	205 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: Tre ganger, vaskekjeller, bad, innredet rom, hobbyrom og kjellerstue.

1. etasje: Gang/entré, fire soverom, bad, stue og kjøkken.

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 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 besikttet.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 24 m2.

Garasjen står på grovstøpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

Det er montert elbil lader på husveggen ved garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert skader på hjørnekassen, sprekk i ringmur, samt slitasje og avskalling av maling på kledning og vinduer. Manglende vedlikehold kan over tid føre til fuktopptak og forringelse av treverket. Det anbefales å utbedre skadene og foreta nødvendig overflatebehandling for å bevare konstruksjonens funksjon og levetid.

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

11/10/2025

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

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

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

Dreneringen antas å være fra byggeår.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier (20,3 vekt% i trefuktighet) på innsiden av grunnmuren, noe som indikerer redusert funksjon og tegn til kapillæroppslag. I tillegg mangler dreneringen tilstrekkelig toppliste som beskytter mot overflatevann direkte mot grunnmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere ny drenering med korrekt toppliste og fuktsikring langs grunnmur.

TG2 vurderes grunnet drenering har trolig passert forventet levetid, forhøyet fukt (20,3 vekt%), samt mangler toppliste.

Merknader:

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 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.

Kledningen ble visuelt kontrollert på utsatte steder og fremstår i forventet stand for alder, men med behov for vedlikehold. Det ble registrert avskalling av maling på både kledning og omramming rundt vinduer, samt fukt- og råteskader på enkelte bord og vindskier. Det mangler også tilstrekkelig lufting under kledningen, noe som kan føre til redusert uttørking og økt risiko for råteutvikling. Det anbefales utskifting av skadede bord og vindskier, samt å etablere korrekt lufting og vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, fukt/råteskader på bord og vindskier, mangelfull lufting.

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 2016/17.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre plassert i vaskekjeller, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket soppdannelse samt avskalling av maling på eldre isolervinduer. Avdekkelsen tyder på kondensproblematikk. Dette kan over tid redusere levetiden og forårsake ytterligere skade på karm og ramme. Det bør påregnes rengjøring, overflatebehandling og utbedre ventilering for å redusere kondensdannelse.

Ytterdør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Skyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1989.

Innvendige profilerte lett og trefyllingsdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes grunnet soppdannelse og avskalling av maling på eldre isolervinduer, tegn til kondensproblematikk.

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.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1970

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

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, alder tatt i betraktning, ved visuell vurdering fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser som påvirker funksjonen, men taksteinen har passert forventet levetid og bør følges opp da skader kan oppstå over tid. Det ble også observert manglende snøfangere, noe som kan medføre fare for snø- og isras fra taket. Det bør monteres snøfangere og overvåke taktekingen.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, men enkelte nedløp mangler tilstrekkelige utkastere, noe som kan føre til fuktbelastning på grunnmur og terreng nær bygningen. Det bør monteres utkastere for å lede vannet bort fra grunnmur.

TG2 vurderes grunnet takstein over forventet levetid, enkelte nedløp uten utkastere og manglende snøfangere.

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 undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert ødelagt vindsperre på en av gavlveggene, noe som kan redusere vindtettheten og gi økt varmetap. Det anbefales å utbedre vindsperren for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot trekk og fukt.

TG2 vurderes grunnet ødelagt vindsperre på gavlvegg.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på 69 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes avskalling og begroing på rekkverk og terrassebord. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Nordvestvendt platting på 20 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Plattingen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sørøstvendt platting på 10 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Plattingen fremstår i normalt god stand, men trapp ved inngangsparti mangler tilstrekkelig rekkverk der dette er påkrevd etter forskrift. Det må etableres forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikkerheten.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ved inngangsparti.

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 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm over denne lengden, da det ikke er dokumentert tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2020, i følge tidligere prospekt.

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

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

7.2 Bad 1. 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

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.

Våtromsplater på vegg og slette malte overflater med downlights i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Høyskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 17mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk.
Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
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.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2020, i følge tidligere prospekt.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.
Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble benyttet tidligere boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020
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 råtne i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og slette malte overflater på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i taket, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellerstue****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår med forventet bruksslitasje, hvor det bør påregnes vedlikehold av enkelte elementer. Det ble avdekket noe dårlig dimensjonering av oppbyggingen av gulv i gang, samt manglende inspeksjonsmulighet. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.

Merknader:**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.

Det ble benyttet tidligere borehull til fuktmåling, hvor det ble målt 20,4 vekt% i trefuktighet. Dette indikerer forhøyet fuktbelastning. Det bemerkes at kjeller sjelden er beregnet for varig opphold, og at det ikke er etablert ventilering. Manglende ventilasjon kan bidra til opphopning av fukt og risiko for mikrobiell vekst over tid. Det bør etableres ventilering og følge opp fuktforholdene jevnlig.

TG2 vurderes grunnet forhøye fuktverdier i utlektede vegger samt manglende ventilering.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020 og ukjent.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekransen er plassert i vaskekjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskapet er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

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 utskiftning.

Det er montert vegghengt toalett på bad i 1. etasje med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.

TG2 vurderes grunnet manglende FDV-dokumentasjon for sisternen.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket tegn til skader rundt tilkoblingsventil. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det anbefales kontroll av tilkoblinger og eventuelt utskifting ved videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet tegn til skader rundt kobling, samt trolig passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

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

TG 2 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 begge bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad i kjeller men ikke på bad i 1. etasje. Kjeller mangler ventilering. Manglende ventilering i kjeller og utilstrekkelig tilluft til bad i 1. etasje kan føre til dårlig luftutskifting og økt fuktbelastning. Det bør etableres ventilering i kjeller og sikre tilluft til bad i 1. etasje.

Tilluft i 1. etasje via ventiler i vegger og vinduer.

Merknader: Ventilering via ventiler i 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 1970

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 16 kurser iht oversikt.

Det bemerkes at ledninger er trukket i jernrør, noe som er en eldre installasjonsmetode som ikke er godkjent løsning i dag. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 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 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.

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 fukttinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt originale godkjente tegninger og brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom wc-rom og bad er fjernet for å utvide bad, samt vegg mellom kjøkken og stue er fjernet for åpen kjøkkenløsning. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Kjelleren er tatt i bruk som oppholdsrom. Iht. tegningene er det satt opp vegg mellom bod og gang. Dette er ikke søknadspliktige bruksendringer til kommunen. To boder er delt opp og tatt i bruk som ganger, samt det er etablert bad. I brendselrom er det bygd kjellerstue og matbod er tatt i bruk som innredet rom. Dette er søknadspliktige bruksendringer til kommunen. . 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. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

Byggegrunn:

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

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klimatemiljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Drenering har trolig passert forventet levetid, forhøyet fukt (20,3 vekt%), samt mangler topplist. Konsekvens: Økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i grunnmur og konstruksjon. Tiltak: Etabler ny drenering og monter topplist med korrekt fuktsikring.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig vekk 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: Avskalling av maling, fukt/råteskader på bord og vindskier, mangelfull lufting. Konsekvens: Redusert uttørking av konstruksjon og økt risiko for videre råteutvikling. Tiltak: Skift skadede bord og vindskier, etabler lufting og påregne vedlikehold av fasaden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Soppdannelse og avskalling av maling på eldre isolervinduer. Konsekvens: Redusert levetid og dårligere isolasjonsevne. Tiltak: Overflatebehandling og utskifting ved behov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	Merknad: Takstein over forventet levetid, enkelte nedløp uten utkastere og manglende snøfangere. Konsekvens: Risiko for fuktbelastning på grunnmur og terreng, samt risiko for snø- og isras. Tiltak: Overvåk taktekking, potensielt skifte skadede stein, monter utkastere på nedløp og montere snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Ødelagt vindsperre på gavlvegg. Konsekvens: Redusert vindtetthet og økt varmetap. Tiltak: Utbedre eller skifte vindsperre.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Etabler korrekt fall ved rehabilitering.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ingen synlig belegg under klemring. Konsekvens: Risiko for vanninntregning i ytterligere konstruksjon. Tiltak: Følg opp med jevnlig tilsyn og utskift ved behov.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Vindu av tre plassert i våtsone. Konsekvens: Risiko for fuktopptak og redusert levetid. Tiltak: Tildekk vinduet med sprutsikkert glass eller plast.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Etabler korrekt fall ved rehabilitering.
9.1.2	Kjellerstue Gulvets overflate
	Merknad: Mangelfull dimensjonering og ingen inspeksjonsmulighet i gulv i gang. Konsekvens: Begrenset kontrollmulighet og mulig svakhet i konstruksjonen. Tiltak: Utføre eventuelle tiltak ved behov.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Merknad: Fuktmåling på 20,4 vekt% og manglende ventilering i kjeller. Konsekvens: Risiko for forhøyet fukt og mikrobiell vekst. Tiltak: Etabler ventilering og følg opp fuktforholdene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Manglende FDV-dokumentasjon for sistene. Konsekvens: Begrenset mulighet for vurdering av utførelse og vedlikehold. Tiltak: Innhent nødvendig FDV-dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Tegn til skader ved tilkoblingsventil. Konsekvens: Risiko for lekkasje og redusert funksjon. Tiltak: Kontroller tilkoblinger og vurder utskifting ved behov.

10.5	Ventilasjon
	Merknad: Manglende ventilering i kjeller og ingen tilluft på bad i 1. etasje. Konsekvens: Risiko for dårlig luftutskifting og økt fuktbelastning. Tiltak: Etablere ventilering i kjeller og tilluft til bad i 1. etasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Manglende rekkverk på trapp ved inngangsparti. Konsekvens: Økt fare for fallulykker. Tiltak: Monter forskriftsmessig rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000