

Enebolig m/garasje
Stangsgate 8
3916 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 22/09/2025

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:200, Bnr: 2377
Hjemmelshaver:	Kristin Svendsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	318 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	28 548,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1917

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2025
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:	Kristin Svendsen og Bjarte Oskar Skau
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader er pusset.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Mansardtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum glasert teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i kjeller og i stue 1. etasje.
Vedovn i stue, spisestue og hall.
Varmekabler på wc-rom, innredet rom kjeller og bad i 2. etasje.
Stråleovn på wc-rom.
Panelovn på kjøkken.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2-2,04m i alle rom.
1. etasje: 2,42m i entré og wc-rom, 2,53m på kjøkken, 2,61m i stue, 2,6m i øvrige rom.
2. etasje: 2,35m på bad, 2,57m på ett soverom, 2,58m i gang, 2,6m på ett soverom, 2,62m på ett soverom, 2,64m på loftsrom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kontrollskjema fra benyttet membransystem på bad.
Det ble fremlagt faktura for:
- Sikringsskap med deler.
- Service på varmpumpe.
- To nye vinduer i stue/spisestue.
- Rørleggerarbeid på bad i 2. etasje.
- Snekkerarbeid på bad i 2. etasje.

Det ble fremlagt bilder av byggeprosessen på bad i 2. etasje.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:
- Utbedringspunktene fra el-tilsyn.

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

Kjeller: Flis på to innredede rom, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på wc-rom, entré, tregulv i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, tregulv i gang og ett soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Våtromsplater på ett innredet rom, slette malte overflater samt tapet i ett innredet rom, malt mur i øvrige rom.
1. etasje: Malt mur på wc-rom og entré, malt trepanel og tapet i hall, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, slette malte overflater på ett soverom, strietapet i gang, malt trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Smartpanel på to innredede, malt trepanel i øvrige rom.
1. etasje: Smartpanel i entré og wc-rom, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater på bad og i gang, smartpanel og trepanel i øvrige 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.

Ett innredet rom i kjeller og ett soverom i 2. etasje har ikke tilfredsstillende rømningsveier. I kjeller skyldes dette høyde fra gulv til vindu, mens det i 2. etasje er for liten lysåpning. Manglende rømningsvei innebærer økt risiko ved brann og må påregnes utbedret i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Trapp opp til loft tilfredsstiller ikke gjeldende krav, da den er for bratt, har for smale trinn og mangler rekkverk på én side. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallskader. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig trappeløsning med tilstrekkelige trinn, stigning og rekkverk på begge sider.

Det bemerkes at det er ukjent hvilken oppbygning pipa har, og at kjøkkeninnredning i kjeller er plassert inntil pipa. Dette er ikke i samsvar med gjeldende brannkrav og kan medføre økt brannrisiko. Tiltaket bør være å frilegge pipa, samt innhente fagkyndig vurdering av både oppbygning og nødvendige brannsikringstiltak., ref. branntilsyn.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Montert ny vedovn i stue.

2023- Skiftet to fasadevinduer i stue og spisestue, samt to ved inngangsparti og alle på wc-rom.

2023- Nytt inntak og sikringsskap i kjeller.

2023- Etterisolert etasjeskille i entré og wc-rom.

2024- Montert varmepumpe i kjeller.

2025- Renovert 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 ²	S-Rom m ²
Kjeller	67 m2					67 m2
1. etasje	77 m2			16 m2	77 m2	
2. etasje	68 m2				62 m2	6 m2
Loft	24 m2					24 m2
Garasje		14 m2				14 m2
SUM BYGNING	236 m2	14 m2		16 m2	139 m2	111 m2
SUM BRA	250 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: Fire innredede rom og bod.

1. etasje: Entré, hall, wc-rom, stue, spisestue, tv-stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og loft.

Loft.

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 besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 14 m2.

Garasjen er oppført på støpt betongplate mot grunn, med støpt grunnmur. Himlingen er utført i betong og garasjen er overflatebehandlet med puss.

Dobbelfløyet port.

- Det er montert elbil lader på yttervegg av boligen, ved innkjørselen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, uten synlige skader eller forhold som krever utbedring.

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

22/09/2025

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 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.

Drenering med ukjent alder.

Det er registrert drenering rundt deler av boligen, blant annet ved vindu til kjeller. Ved fuktmåling på innsiden av grunnmuren ble det avdekket forhøyede fuktverdier, noe som indikerer redusert funksjon på dreneringen. Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskiftning av dreneringen.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst fra luke i grunnmur.

Luken under inngangspartiet lot seg ikke åpne, og krypekjelleren ble derfor kun besiktiget fra utsiden. Det er registrert én ventil, noe som gir utilstrekkelig ventilerings. Krypekjellere bør ha fuktsperre mot grunnen og god luftgjennomstrømning. Det anbefales å etablere fuktsperre og forbedre ventileringen, eventuelt supplere med avfukter.

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.

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

2. Yttervegger

TG 1 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger er oppført i betong med utvendig murpuss. Overflatene fremstår jevne og uten synlige sprekker, riss eller avskallinger. Det er ikke observert tegn til fuktgjennomtrengning, setningsskader eller andre forhold som indikerer behov for utbedring. Veggkonstruksjonen vurderes generelt å være solid og godt vedlikeholdt.

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 2015 og 2023.

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer generelt slipper ut mer varme enn nye vinduer. På de eldre vinduene ble det imidlertid registrert noe slitasje, og det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskiftning av disse på sikt.

Dobbelfløyet ytterdør med 2-lags energiglass,, ukjent produksjonsår.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2015.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

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.

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

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1917

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra trapp i 2. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Utilstrekkelig lufting kan over tid føre til kondensproblemer, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsninger for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde god bygningsteknisk tilstand. Det ble også foretatt fuktmålinger rundt pipe, hvor det ble avdekket fukt på 21.6 vekt% i trefuktighet.

Merknader:

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.

Det er 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.

Nordøstvendt terrasse på 11 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Hjemmelshaver opplyser om at topprekke og trapp ned til grunn er tilsvarende ny. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe fukt/råteskader på enkelte rekkverkspinner. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

Frittstående platting på 5 m².

Bjelkelag med terrassebord. Det registreres noe slitasje på terrassebordene. For øvrig fremstår plattingen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

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/vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis og slette malte overflater på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med spilefronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

Vaskeromsinnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Veggmontert toalett.
- Dusjnisje.

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

Merknader:

TG 1 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.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
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 36mm fall over en lengde på 0,6m i dusjsonen. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet samt dørterskelen. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2025. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.

Sluk og klemring av plast, 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 ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong, og badet anses som tilnærmet nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, 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 smartpanel i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble imidlertid avdekket fuktskader i himling over dusjsone, manglende beskyttelse i underkant av våtromsplater i dusjsone, samt slitasje og svelling i en skuff på innredningen. Det bemerkes også at det er plassert et vindu av uegnet materiale i våtsonen, og det anbefales å tildekke dette med sprutsikkert glass eller plast.

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 bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 1,65m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 17mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt 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 ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er fra 2015/16.

Sluk og klemring av plast, 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 var ikke mulig å utføre hullboring i tilstøtende vegger, da disse er oppført i betong. Det ble derfor gjennomført overflatesøk, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier i dusjsone.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 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 rammefronter, benkeplate av eik 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. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det ble imidlertid registrert løsnet folie på enkelte skapdører og fuktmerker på benkeplaten.

Merknader:

8.2 Kjøkken kjeller

TG 2 8.2 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra 2015/16 i følge hjemmelshaver.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Enkel innredning med både slette fronter, rammefronter og glassfronter, benkeplate av laminat og smartpanel på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med integrert mekanisk avtrekk av kullfilter, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen har normal bruksslitasje, og det må påregnes utskiftning av enkelte elementer. Vanntrykk og avrenning fra vannkran er tilfredsstillende. Stikkontakt til induksjonstopp er i dårlig stand og bør utbedres. Ventilator med kullfilter tilfredsstillende ikke krav til ventilasjon, men det bemerkes at avtrekk til friluft ikke er mulig.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens 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.

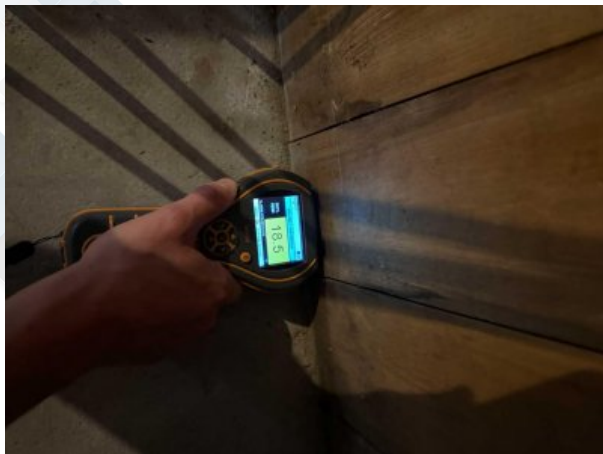
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i forventet stand ut fra alder. Utforede vegger mot terreng, som i bod og bad, er spesielt utsatt for fuktinnsig og kondens fra grunnmur. Det ble målt forhøyede fuktverdier (18,5 vekt% i trefuktighet) i utforede vegger i bod, samt observert tegn til skadedyr. Omfanget av skadedyrangrepet lar seg ikke fastslå uten destruktive inngrep. Utskiftning må påregnes.

Merknader:



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.

Kjelleren er uten ventiler, noe som var vanlig ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes at kjelleren i senere tid er vesentlig oppgradert, og det bør påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende ventiler.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2025.

Hovedstoppekranen 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.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap 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 med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternene.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. 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.

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 ukjent og 2023

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2024 og ukjent. 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. Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført service på varmepumpe i stue i 1. etasje i 2023. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, med tilluft under dørblad til badene.

Det mangler tilluft til boligen for øvrig, noe som var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Det ble imidlertid registrert tegn til vesentlig undertrykk, og ventilasjonsløsningen bør utbedres.

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 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre 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 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 kjellerbod med 21 kurser iht oversikt.

Det ble utført el-tilsyn i 2024 hvor hjemmelshaver opplyser om at merknadene er blitt utbedret. Dette ble tilstrekkelig dokumentert med tilsynsrapport med utbedringer.

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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 ble fremlagt originale plantegninger av boligen. Det fremkommer av tegningene at kjellerrom er tatt i bruk som bad, stue, soverom og kjøkken. Dette er søknadspliktige bruksendringer til kommunen. I 2. etasje er to stuer tatt i bruk som soverom, samt wc-rom er utvidet og tatt i bruk som bad. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. I 1. etasje er det etablert et WC-rom ved entréen. Plantegningene angir imidlertid ikke hvilken romfunksjon dette arealet er godkjent for. 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Forhøyede fuktverdier påvist på innsiden av grunnmur. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjon over tid. Tiltak: Videre undersøkelser og på sikt utskiftning eller forbedring av drenering bør påregnes.
1.2	Krypekjeller
	Merknad: Mangelfull ventilering (kun én ventil). Konsekvens: Risiko for fuktproblemer, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Tiltak: Etablere fuktsperre, montere flere ventiler og/eller installere avfukter.
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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Slitasje på eldre vinduer. Konsekvens: Økt varmetap, redusert energieffektivitet, behov for mer vedlikehold. Tiltak: Løpende vedlikehold, og på sikt utskifting av eldre vinduer.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Manglende/utilstrekkelig ventilering på loft, samt fukt rundt pipe. Konsekvens: Risiko for kondens, fukt, mugg- og råteskader. Tiltak: Etablere eller forbedre ventilasjonsløsning og utbedre tettesjikt rundt pipehatt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Terrasse med for lav rekkverkshøyde, råteskader på enkelte rekkverkspinner og slitasje på terrassebord på frittstående platting. Konsekvens: Sikkerhetsrisiko ved bruk, samt redusert levetid på konstruksjonen. Tiltak: Utbedre/fornye rekkverk slik at høydekrav oppfylles, skifte ut råteskadede rekkverkspinner, samt vurdere vedlikehold/utskifting av terrassebord på platting.
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Merknad: Fuktskader i himling over dusj, manglende beskyttelse på våtromsplater, slitasje/svelling på innredning, vindu av tre i våtsone. Konsekvens: Økt risiko for videre fuktskader, svekket levetid på materialer og skader på vindu. Tiltak: Utbedre skader i himling og våtromsplater, skifte/utbedre skuff, og tildekke vindu med sprutsikkert glass/plast.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv. Konsekvenser: Opphopning av vann ved lekkasje. Tiltak: Utbedre fallforhold.
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Overflatesøk viser forhøyede fuktverdier i dusjonen. Konsekvens: Risiko for fuktskader i konstruksjonen. Tiltak: Nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer bør påregnes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Løsnet folie på skapdører, fuktmerker på benkeplate. Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid på innredningen. Tiltak: Vedlikehold eller utskifting av berørte deler ved behov.
8.2	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	Merknad: Slitasje på innredning, defekt stikk til induksjonstopp, avtrekk med kullfilter. Konsekvens: Redusert funksjon og sikkerhet, samt mangelfull ventilasjon. Tiltak: Utskiftning av skapdører, utbedring/utskiftning av stikkontakt, vurdere alternativ ventilasjonsløsning.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Merknad: Kjelleren mangler ventilering. Konsekvens: Risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og skader på bygningsdeler over tid. Tiltak: Etablere ventilering i kjelleren.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Ukjent alder på eldre vann- og avløpsrør, manglende FDV-dokumentasjon for sisternen. Konsekvens: Usikker tilstand og levetid, økt risiko for driftsproblemer. Tiltak: FDV-dokumentasjon bør fremskaffes, og utskiftning av rør bør påregnes over tid.
10.5	Ventilasjon

Merknad: Mangler tilluft i boligen, registrert undertrykk.

Konsekvens: Risiko for dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og uheldig innemiljø.

Tiltak: Etablere tilfredsstillende tilluft og utbedre ventilasjonsløsningen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Merknad: Forhøyede fuktverdier (18,5 vekt%) i bod, tegn til skadedyr. Konsekvens: Risiko for fuktskader, tegn til skadedyrsangrep og redusert levetid på konstruksjonen. Tiltak: Utskiftning av utforede vegger i bod må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-