

Enebolig syrstadgarden 114
Syrstadgarden 114
7357 Skaun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 16/08/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.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:69, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Therese Hagerupsen og Gisle Kristian Sellevik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 148 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Venn sentrum
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.08
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier
Oppdragsgiver:	Therese Hagerupsen og Gisle Kristian Sellevik
Tilstede under befaringen:	Therese Hagerupsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt i hellende terreng med plenareal og gårdsplass med shingel

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2020, over tre plan: sokkeletasje, 1. etasje og loftsetasje. Sokkeletasjen har gulv og deler av ytterveggene oppført i plasstøpt betong konstruksjon. Øvrige yttervegger er utført i isolert trekonstruksjon. Fasaden har liggende tre kledning på frontvegg i sokkeletasje samt på yttervegger i 1. og loftsetasje. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med betongtakstein. Etasjeskillere mellom plan er utført i tre bjelkelag

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fra 2020 med innredet sokkel (2021) fremstår generelt i god teknisk stand. Det er TG2 på baderomsplate i bad 1. etasje grunnet mulig fuktskade. Sokkelleiligheten mangler ventilasjon til tross for TEK17-krav, noe som gir risiko for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader. På soverom i sokkel er det målt fuktverdier nær grenseverdier på vegg mot terreng, som kan indikere fuktpåvirkning. Avvikene bør følges opp for å redusere risiko for skadeutvikling.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- FVD er noe mangelfull
- Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i 1. og 2. etasje
- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i sokkeletasje.
- Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

VF: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
Stue: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
Kjøkken: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
Bad: Belegg på gulv, Baderomsplater på vegg og malt plater i himling
Bod: Belegg på gulv. Mur og MDF plater på vegger og malt plater i himling
Soverom 1 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
Soverom 2: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

1 etasje:

Hall/trapperom: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Kjøkken: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Stue : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
TV Stue: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Bad : Belegg på gulv og baderomsplater på vegger og tak-ess i himling
Bod/teknisk rom : Belegg på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Loftetasje :

Gang/trapperom: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Bad: Belegg på gulv og baderomsplater på vegger og tak-ess i himling
Sove rom 1: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Soverom 2 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Soverom 3 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
Soverom 4: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

-Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille /gulv og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Det registreres noe knirk i laminat

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyste om at innredning i sokkel er utført etter byggeår

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 m²	S-Rom m²
Sokkeletasje		78		9	71	7
1. Etasje	86			33	86	
2. Etasje	67			4	67	
SUM BYGNING	153	78		46	224	7
SUM BRA	231					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendi bod		17				
SUM BYGNING		17				
SUM BRA	17					

BRA-i:

1. Etasje: Hall/trapperom, Kjøkken, Stue, TV stue, Bad, Bod/teknisk rom
Loftetasje: Gang/trapperom, Bad og 4 soverom

BRA-e:

Sokkeletasje: VF, Stue, Kjøkken, Bad, Bod og to soverom
Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Utvendig bod er ikke vurdert i denne rapport

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:

Sveinung Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

16/08/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: Utvendig vurdering viser at grunnmur fremstår som stabil. Det er ikke registrert høydeavvik på etasjeskillere, og det ble ikke observert skader eller deformasjoner på befaringsdagen.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko vurderes.

Konsekvens:

Ingen tiltak nødvendig ut over normalt vedlikehold.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: På øvre side av boligen er det tilnærmet flatt terreng mot grunnmuren. For å sikre tilfredsstillende drenering anbefales det at terrenget har en helning på minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) ut fra grunnmuren, etablert over en avstand på minimum 3 meter.

Flatt terreng mot grunnmur reduserer naturlig avrenning og kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen. Dette er et avvik fra anbefalt utførelse som tilsier fall ut fra bygget.

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 skader, sprekker og råteskade på 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.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Det er registrert normal, aldersmessig slitasje på utvendig trekledning. Tilstrekkelig lufting bak kledning og i konstruksjonen kan ikke konstateres uten fysisk inngrep. Vurderingen er gjort med hensyn til oppføringstidspunkt og byggemåte. Vedlikeholdstilstanden vurderes som normal for alder.

Begrunnelse:

Overflater og konstruksjoner fremstår uten synlige skader utover normal slitasje. Det er ingen tegn til fuktskader eller deformasjoner. Begrenset vurdering er gjort uten destruktive inngrep.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko vurderes, men utilstrekkelig lufting bak kledning vil over tid kunne øke risiko for fukt- og råteskader dersom dette skulle være tilfelle.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, inkludert overflatebehandling og jevnlig inspeksjon for å oppdage eventuelle skjulte skader tidlig.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 3 lags glass.Ytterdør fra byggeår

Merknader: Vinduer er utført i henhold til leverandørs beskrivelser. En visuell kontroll og stikkprøveundersøkelse ble gjennomført. Vinduene fremstår i normalt god stand, uten slitasje av betydning, skader eller punkterte glass som påvirker funksjonen. Tilstanden vurderes som forventet ut fra alder og normal bruk.

Begrunnelse:

Vinduene viser ingen tegn til funksjonsnedsettelse eller synlige skader som krever tiltak.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder jevnlig rengjøring og kontroll av beslag og tetting for å opprettholde funksjon og levetid.

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

- Prefabrikkerte takstoler

- Taktekkingen er av betongtakstein.

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert både fra kaldt loft fra loftsluke og visuelt fra bakkeplan. Ved visuell vurdering ble det ikke registrert svai eller svanker i konstruksjonen. Innvendig inspeksjon fra kaldt loft viste ingen forhøyede fuktverdier eller andre tegn til svekkelser i konstruksjonen.

Skorstein over tak er kledd med beslag. Det mangler godkjent takstige, mens øvrige takrenner og nedløpsrør er i stål, og det er montert takstige.

På befaringsdagen ble det ikke observert vesentlige avvik på takkonstruksjonen.

Begrunnelse:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller tegn til funksjonssvikt. Fuktmålinger på loft indikerer ingen problemer.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjon eller lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder inspeksjon av beslag, takrenner og nedløp, samt vurdering av sikker adkomst til tak ved arbeid.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og taktekking

Merknader: Skorstein er kledd med blikk og var ikke tilgjengelig for fysisk inspeksjon. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet. Det er ikke kjent om det foreligger registrerte avvik på pipe eller ildsted. Pipe og ildsted er derfor ikke vurdert.

Høyden til takfot og takets bratte helning gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Det ble registrert mangelfull isolering rundt pipe mot yttertak. Tilgang til lekting og undertak var ikke mulig grunnet utvendig takstein, og undertaket ble derfor ikke undersøkt. Takrenner og nedløp av metall er ført ned til bakkenivå.

Ingen vesentlige avvik

Begrunnelse:

Tak og pipe fremstår visuelt i normal stand, og det ble ikke observert skader eller avvik som påvirker funksjonen.

Begrenset tilgang til undertak og pipe vurderes som normal begrensning uten indikasjon på feil.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder inspeksjon av beslag, isolasjon rundt pipe, takrenner og nedløp ved behov, samt vurdering ved fremtidige takarbeider.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- Veranda med utgang fra kjøkken er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: Veranda på bygger fremstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen. Det er ikke utført lastberegninger eller dokumentert dimensjonering av konstruksjonen. Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med for å opprettholde funksjon og levetid.

Det er ikke demontert panel på vegg, og det er derfor ikke kontrollert om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør. Terrassen beveger seg noe i takt med terreng og årstid, noe som er normalt for konstruksjoner på bakkenivå.

Begrunnelse:

Terrassen fremstår visuelt stabil og uten synlige skader som påvirker funksjonen. Mindre bevegelser vurderes som normalt.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjon eller bruk.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling og kontroll av oppkant mot vegg og dør for å hindre fuktinntrengning.

7. Våtrom

7.1 Bad søkkeletasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplate på vegger og malt pate i himling

Merknader: Overflater på vegger og tak fremstår uten vesentlige avvik. Normal aldersmessig slitasje er registrert, og overflatene vurderes som intakte og funksjonelle.

Begrunnelse:

Overflatene viser ingen skader eller feil som påvirker funksjon eller sikkerhet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde tilstand og funksjon.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

-Våtrom belegg med opprett.

Merknader: Gulv i våtrom har belegg med oppkant mot vegg. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige avvik på overflaten.

Begrunnelse:

Overflater fremstår som intakte og funksjonelle, uten synlige skader eller feil.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid på overflaten.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Ingen membran på vegger

- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Vegger har ikke membran. Gulvbelegg fungerer som membran. Badet er tilkoblet naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom uten merknader. Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet begrenset tilkomst og betongvegg.

Begrunnelse:

Funksjon og ventilasjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og utførelse. Ingen fuktindikasjoner ble registrert ved tilgjengelig kontroll.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert. Manglende tørke av veggplater etter dusj kan øke risiko for fuktskader dersom overflater utsettes for direkte vannsprut.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold og forsiktig bruk anbefales for å forlenge levetid og redusere risiko for fuktskader.

7.2 Bad 1. Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: Vindu med omramming i våtsoner ser ikke ut til å være utført med fuktbestandig materiale. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i baderomsplate i dusjnisje. Badet har balansert ventilasjon, og tilførsel av luft skjer via åpning ved terskel.

Begrunnelse:

Forhøyede fuktverdier i dusjnisje indikerer lokal fuktbelastning som overstiger normale verdier. Vindu med omramming uten fuktbestandig materiale kan forverre risikoen for skade over tid.

Risiko:

Potensiell risiko for muggvekst og fuktskader i veggkonstruksjon og materialer i dusjnisje dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens:

Tiltak anbefales for å utbedre og/eller beskytte materialer i våtsonen, eksempelvis fuktsikring av omramming og skifte av baderomsplate.



TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

-Våtrom belegget med opprett.

Merknader: Gulv i våtrom har belegget med oppkant. Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk, og vann vil dreneres effektivt fra gulvet.

Begrunnelse:

Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og gulvet fungerer som forventet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid på gulvbelegget.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Ingen membran på vegger

- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Det er registrert fukt i baderomsplaten, som også fungerer som membran. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom for videre undersøkelser. Nærmere kontroll anbefales ved eventuell utskifting av baderomsplater. Badet har balansert ventilasjon med lufttilførsel via luftespalte under dør, og det er belegg på gulv.

7.3 Bad 2. Etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

- Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: Vindu med omramming i våtsoner ser ikke ut til å være utført med fuktbestandig materiale. Bad er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft via spalte under dør

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

Gulv i våtrom har belegg med oppkant.

Merknader: Gulv i våtrom har belegg med oppkant. Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk, og vann vil dreneres effektivt fra gulvet.

Begrunnelse:

Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og gulvet fungerer som forventet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid på gulvbelegget.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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.

- Ingen membran på vegger

- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Det er boret hull i tilstøtende rom (soverom) bak dusjsone, og det er ikke registrert avvik. Badet er ventilert med balansert ventilasjon, med tilførsel av luft via luftespalte under dør.

Begrunnelse:

Fuktmålinger i tilstøtende rom viser normale verdier, og ventilasjon fungerer som forventet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og ventilasjonseffekt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er 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.

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med integrerte og frihvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: Kjøkkeninnredning er fra 2020 og fremstår med lite bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder. Det er registrert noe knirk i gulv/laminat.

Begrunnelse:

Kjøkkeninnredning og gulv fremstår som normalt vedlikeholdt. Knirk i gulv vurderes som vanlig for konstruksjon og laminatgulv, og utgjør ikke et funksjonsavvik.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

8.2 Kjøkken sokkeletasje

TG 1 8.2 Kjøkken sokkeletasje

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.

-Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår med lite bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder.

Begrunnelse:

Kjøkkeninnredning og gulv fremstår som normalt vedlikeholdt.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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 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.

Kjellervegger av betong. Utforet vegger i soverom og kjøkken.

Merknader: Overflater på vegger og i himling i sokkeletasje fremstår uten synlige avvik.

Begrunnelse:

Overflater er intakte og funksjonelle i henhold til alder og byggemåte.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde overflater og funksjon.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

-Betong gulv mot grunn som det er lagt laminat/belegg på

Merknader: Gulvets oppbygning er ikke kjent. Overflaten består av laminat/belegg.

Begrunnelse:

Tilstanden på overflaten vurderes som normalt vedlikeholdt. Manglende kunnskap om underliggende konstruksjon utgjør ikke et funksjonsavvik på overflaten.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde gulvets funksjon og levetid.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Det er boret hull på minimum 73 mm i soverom mot yttervegg. Måling av fuktighet viser 18,4 % vektprosent, som ligger opp mot grenseverdien for mulig fuktproblematikk i konstruksjonen. Rommet mangler ventilasjon, til tross for at bygget er oppført etter TEK17, som krever tilfredsstillende ventilasjon for oppholdsrom og soverom for å sikre godt inneklima og uttørring av bygningskonstruksjoner.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra -Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

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 ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

-Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Røropplegg er fra 2020. Det foreligger dokumentasjon på innebygget sisterner for WC. Røranlegget er kun visuelt besiktet på befaringsdagen.

Ingen vesentlige avvik ved visuell besiktelse

Begrunnelse:

Ingen synlige lekkasjer eller skader ble registrert under visuell kontroll.

Risiko:

Med økende alder kan det oppstå lekkasjer som ikke oppdages tidlig, og som kan kreve destruktive tiltak for utbedring.

Konsekvens:

For en mer detaljert vurdering anbefales det å innhente faglig uttalelse fra rørlegger. Normalt vedlikehold og inspeksjon bør følges opp.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2019 er plassert i rom med sluk

Merknader: Varmtvannstank er fra 2019. Tankens plassering i rom med sluk anses å ivareta lekkasjesikring. Tankens tilkobling er ikke utstyrt med Aquastop.

Ingen vesentlige avvik

Begrunnelse:

Ingen synlige lekkasjer eller funksjonsavvik ble registrert på befaringsdagen. Manglende Aquastop anses ikke som et vesentlig avvik, men vil kunne redusere sikkerheten ved lekkasje.

Risiko:

Lav risiko for skader, men lekkasje kan gi vannskade dersom vann ikke ledes til sluk.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales. Eventuell installasjon av Aquastop kan vurderes for økt sikkerhet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjon i hoveddelen. Det er ikke montert i sokkelleiligheten

Merknader: Boligen har balansert ventilasjon i hoveddelen. Det er ikke montert ventilasjon i sokkelleiligheten, selv om bygget er oppført etter TEK17, som krever tilfredsstillende ventilasjon i alle oppholdsrom og soverom for å sikre godt innneklima og uttørring av konstruksjoner.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på 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.

Skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget ligger skjult bak vegger og himling, og det er ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

Merknad:

Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er 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 håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Lovlighet/Endringer

Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i 1. og 2. etasje

Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i sokkeletasje
Merknad: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet og eventuelle avvik fra gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle endringer eller utbygginger bør undersøkes nærmere gjennom byggesaksarkiv eller fagkyndig kontroll.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.2.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling Begrunnelse: Forhøyede fuktverdier i dusjnise indikerer lokal fuktbelastning som overstiger normale verdier. Vindu med omramming uten fuktbestandig materiale kan forverre risikoen for skade over tid. Risiko: Potensiell risiko for muggvekst og fuktskader i veggkonstruksjon og materialer i dusjnise dersom forholdet ikke utbedres. Konsekvens: Tiltak anbefales for å utbedre og/eller beskytte materialer i våtsonen, eksempelvis fuktsikring av omramming og skifte av baderomsplate.
7.2.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk Begrunnelse: Forhøyede fuktverdier indikerer fuktbelastning på baderomsplaten. Da platen utgjør membranen, medfører dette usikkerhet om konstruksjonens tetthet. Manglende hulltaking gjør at tilstanden i underliggende konstruksjon ikke kan vurderes. Risiko: Dersom membranfunksjonen er svekket, kan skjulte konstruksjoner utsettes for fuktskader og mulig muggvekst. Konsekvens: Ved fremtidig utskifting av baderomsplater bør det gjennomføres nærmere inspeksjon og eventuell utbedring av underliggende konstruksjon for å sikre tilstrekkelig fuktsikkerhet.
7.3.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling Begrunnelse: Manglende fuktbestandig materiale rundt vindu i våtsoner gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon over tid. Selv om overflatene på baderomsplatene er intakte, vurderes dette som et avvik med tanke på langtidsholdbarhet og sikkerhet mot fukt. Risiko: Potensiell risiko for fuktskader og muggvekst i omramming og tilstøtende konstruksjon dersom vann kommer i kontakt med ikke-fuktbestandig materiale. Konsekvens: Tiltak anbefales ved utskifting eller oppgradering av omramming, eller ved andre tiltak som sikrer fuktsikkerhet i våtsonen.
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon Begrunnelse: Manglende ventilasjon i rommet medfører at konstruksjonen ikke får tilstrekkelig uttørking ved eventuell fuktbelastning. Fuktmålingen er nær grenseverdi, og avviket vurderes i lys av TEK17 §13-4 (ventilasjon i oppholdsrom). Risiko: Potensiell risiko for fuktskader og muggvekst dersom fukt øker over tid og ventilasjon ikke etableres. Konsekvens: Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i rommet i henhold til TEK17 for å sikre uttørking og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.
10.5	Ventilasjon Begrunnelse: Manglende ventilasjon i sokkelleiligheten er i strid med TEK17 §13-4 og kan medføre redusert luftkvalitet og risiko for fuktoppbygging i konstruksjonene. Risiko: Økt risiko for fuktskader og muggvekst dersom rommet ikke får tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvens: Det anbefales å etablere balansert ventilasjon i sokkelleiligheten i henhold til TEK17 for å sikre uttørking av konstruksjon og tilfredsstillende inneklima.