

Enebolig
Kjerra 21
3967 Bamble



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 01/10/2025

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:78, Bnr: 67
Hjemmelshaver:	Hans Andreas Rønholt og Ingeborg Anette Moen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1882 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	19 650,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.09.2025
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:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, trær og naturlige omgivelser. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur er oppført av støpt betong.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille 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 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:**

Varmekabler i entré, gang, tre soverom, kjellerstue og bad i 2. etasje.
Vedovn i spisestue.
Varmepumpe i stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,34m på ett soverom, 2,37m i kjellerstue, 2,39m i entré, bad og gang, 2,4m på ett soverom, 2,41m på ett soverom og garderobe,
1. etasje: 2,3m på soverom, 2,36m i gang, 2,37m på bad, 2,41m på kjøkken, 2,53-4,2m i stue/spisestue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

Underetasje: Flis på bad, entré og gang, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, skipsgulv på soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, tapet i entré, malt tapet på to soverom, brystning med tapet og malt mur i gang, smartpanel og trepanel i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, tapet og trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Trepanel og smartpanel i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater på bad, 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.

Utvendig trapp på vestsiden av boligen fremstår med slitasje og manglende understøtte. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og videre forringelse av konstruksjonen over tid. Det bør påregnes utbedringer i form av forsterkning eller utskifting av deler for å sikre trygg bruk og varig funksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Pusset opp 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
Underetasje	97 m2				87 m2	10 m2
1. etasje	108 m2			96 m2	108 m2	
Utebod		30 m2				30 m2
SUM BYGNING	205 m2	30 m2		96 m2	195 m2	40 m2
SUM BRA	235 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:

Underetasje: Entré, gang, tre soverom, kjellerstue, garderobe og bad.

1. etasje: Gang, ett soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue.

BRA-e:

Utebod.

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.

Utebodens GUA er 55 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

-

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

01/10/2025

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Drenering fra byggeår, 1995.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Måleresultatet indikerer at dreneringssystemet fungerer tilfredsstillende på kontrolltidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som dreneringens alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

TG2 vurderes da drenering har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget har fall inn mot grunnmuren på sørøstvendt side. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til skader som følge av dette. Likevel kan manglende terrengfall over tid føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, med risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen for å redusere risikoen og sikre gode dreneringsforhold.

TG2 vurderes grunnet fall inn mot konstruksjonen på sørøstvendt side av boligen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt på kjente utsatte steder og fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble derimot observert tegn til råteskader på enkelte bord, samt at omramming rundt vinduene ligger for tett mot beslag. I tillegg mangler det tilstrekkelig lufting og musebånd i underkant av kledningen. Disse forholdene kan medføre oppsamling av fukt og økt risiko for råte- og fuktskader over tid. Skadede bord bør skiftes, omramming rundt vinduer bør justeres slik at det etableres avstand til beslag, og det bør etableres tilstrekkelig lufting med musebånd i underkant av kledningen, ved fremtidig oppussing.

TG2 vurderes grunnet tegn til råteskader på enkelte bord, omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag, manglende lufting og musebånd i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket slitasje og fuktskader på vinduene ved bod. For øvrig 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 slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1993.

Ytterdør av tre i bod, trolig fra byggeår. Døren fremstår med forventet fukt og slitasje og bør påregnes utskiftning.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Terrassedør med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Terrassedør med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2022.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes grunnet fukt og slitasjeskader på vinduer og dør i bod.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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 ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1995

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og fremstår i normalt god stand, sett fra bakkeplan. Det ble registrert noe falming, samt løse og begrodde steiner på møne og over inngangsparti. Løse og begrodde takstein kan medføre lekkasjer og skader ved frost og nedbør, og bør derfor festes og rengjøres.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket manglende utkaster på ett nedløp, noe som kan gi økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjon og bør utbedres ved montering av utkaster. Det ble også registrert råteskader på enkelte vindskibord. Råteskader kan utvikle seg videre og medføre utskiftning, og det anbefales å skifte de skadde bordene.

TG2 vurderes grunnet løse/begrodde takstein, manglende utkaster og råteskader på vindskibord.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er 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 og soverom i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen fremstår som tørr og uten tegn til fukt på befaringsdagen. Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Mangelfull lufting kan over tid gi kondensproblemer, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. For å forebygge skader anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsninger som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Videre ble det avdekket manglende isolasjon på enkelte steder. Dette gir redusert energieffektivitet og kan føre til varmetap. Det anbefales å etterisolere der isolasjon mangler for å sikre bedre komfort og redusert energiforbruk. Det ble også registrert tegn til biologiske skadegjørere (mus). Mus kan gjøre skade på isolasjon og trekonstruksjoner, og det anbefales tiltak for sikring av luker og åpninger.

TG2 settes grunnet mangelfull ventilering, manglende isolasjon og tegn til biologiske skadegjørere.

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 ikke som tilstrekkelig.

Sørvendt terrasse på 95 m² med utgang fra stue, kjøkken og bad.

Terrasse med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk av tre, aluminium og glass. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m, mens krav etter gjeldende byggeforskrift er 1,0 m. For lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhet og bør utbedres for å tilfredsstille dagens krav. Det ble også registrert manglende rekkverk på deler av terrassen hvor dette er påkrevd, noe som gir fallrisiko og må etableres. Det ble i tillegg observert noe slitasje på terrassebordene. Slitte terrassebord kan over tid gi redusert levetid og behov for utskiftning. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk hvor dette er et krav.

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 Underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel 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 registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Servanten mangler imidlertid tilstrekkelig håndtak, da dette trolig er ødelagt. Manglende håndtak gir redusert brukervennlighet og bør skiftes ut.

TG2 vurderes grunnet ødelagt håndtak til servant.

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 ikke 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 0mm fall over en lengde på 0,6m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 6mm fall over denne lengden. Alder på badet er ukjent, og vurderingen er derfor gjort etter gjeldende byggeteknisk forskrift. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

TG2 settes grunnet ukjent alder og usikker tilstand på membran, samt ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader:

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 bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

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

Innredning med slette fronter, to frittstående servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Benkeplater av stein. Speil på vegg over servantene.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Badekar.
- Dusjnisje med glassvegg.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det er imidlertid plassert en dør av tre i våtsonen, noe som gir risiko for fuktopptak, råteskader og redusert levetid. Døren bør sikres med sprutsikkert glass eller plastbeskyttelse. Det ble også observert soppdannelser i fugene i dusjnisjen. Dette er tegn på høy fuktbelastning og gir risiko for videre misfarging og materialnedbrytning. Fugene bør rengjøres eller fornyes.

TG2 settes grunnet dør av uegnet materiale i våtsone og soppdannelser i fuger.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er 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 0 mm fall over en lengde på 3,2 m fra dørterskel mot sluk. Kravet etter gjeldende byggeforskrifter er 32 mm fall over denne lengden, da det ikke ble fremlagt dokumentasjon på tilstrekkelig membranoppkant ved begge dørtersklene. Manglende fall kan medføre vannansamling på gulvet og økt risiko for fuktskader og lekkasjer i underliggende konstruksjoner. Tiltak for å utbedre fall på gulv anbefales. I dusjsonen ble det målt 21 mm fall over 0,6 m, som anses tilfredsstillende. Overflatene ellers fremstår i normalt god stand uten tegn til skader.

TG2 settes grunnet manglende fall på hoveddelen av gulvet mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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 2022.

To sluk av plast og klemring av aluminium, synlig slukmansjett under klemring i begge sluk.

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 badet anses som tilnærmet nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1995

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 både profilerte og slette fronter, benkeplate av laminat, samt flis og glassplate på vegg over benk/induksjonstopp.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn og mikro, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Slitasjen gir redusert funksjonalitet og estetikk over tid, og enkelte elementer bør derfor planlegges skiftet ut eller utbedret i nær fremtid. Vanntrykk og avrenning fra vannkran er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995 og 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er 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 underetasjen, men stenger ikke vannet tilstrekkelig. Dette gir redusert funksjon og kan føre til problemer ved lekkasjer eller arbeid på anlegget. Stoppekransen bør skiftes eller utbedres.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret og skapet er ikke tilstrekkelig merket. Manglende merking kan vanskeliggjøre rask stenging av vann ved lekkasje. Skapet bør merkes tydelig.

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. Det er imidlertid ikke fremlagt FDV-dokumentasjon for sisternen, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og vedlikehold. Dokumentasjon bør innhentes.

TG2 settes grunnet mangelfull funksjon på stoppekran, manglende merking av fordelerskap og manglende FDV-dokumentasjon på sisternen.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod i underetasje uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Berederen fremstår i normalt god stand og det ble ikke registrert skader på befaringsdagen. Det bemerkes at varmtvannsberedere har begrenset levetid og naturlig slitasje over tid. Denne enheten har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasje. Manglende lekkasjesikring øker konsekvensene ved eventuell skade. Det anbefales å etablere lekkasjesikring og å skifte berederen i nær fremtid.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og manglende lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2011. 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.

TG2 vurderes da varmepumpen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.

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 bad i 1. etasje, samt naturlig avtrekk via vindu på bad i underetasjen. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å håndtere fuktbelastningen som normalt forekommer i slike rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen i rommet. Det observeres luftspalte for tilluft under dørblad til bad. På loft er ventilasjonsrørene ikke tilstrekkelig isolert, noe som kan gi kondensproblemer og risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å isolere ventilasjonsrørene for å redusere varmetap og fuktbelastning. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet utilstrekkelig isolerte ventilasjonsrør og manglende tilluft og naturlig ventilerings på bad i underetasje.

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 ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

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 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 entré med 16 kurser iht. oversikt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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 bygget.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene at WC rom i underetasje er tatt i bruk som bad og det er oppført en vegg mellom soverom og kjellerstue for å lage garderobe. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. I 1. etasje er vegg mellom bad og vaskerom revet for å utvide bad. Bruksendringene er heller ikke søknadspliktig til kommunen. Det er fremlagt igangsettelsestillatelse for bygg av terrasse og bod under terrasse, men det mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

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 fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Drenering har passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for redusert levetid og fremtidige fuktproblemer. Tiltak: Videre overvåkning og vedlikehold, utskifting ved behov.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall inn mot grunnmur på sørøstvendt side. Konsekvens: Risiko for økt fuktbelastning og fuktskader over tid. Tiltak: Etablere tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Tegn til råteskader på enkelte bord, omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag, manglende lufting og musebånd i underkant av kledningen. Konsekvens: Økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Tiltak: Skifte skadde bord, justere omramming rundt vinduer, etablere tilstrekkelig lufting og musebånd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Fuktskader og slitasje på vinduer og dør i bod. Konsekvens: Redusert levetid, dårlig isolasjon, mulig videre nedbrytning. Tiltak: Dør og vinduer bør vedlikeholdes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Løse/begrodd takstein, manglende utkaster på nedløp, råteskader på vindskibord. Konsekvens: Risiko for lekkasjer, fukt mot grunnmur, videre råte. Tiltak: Festing/rengjøring av takstein, montere utkaster, skifte vindskibord.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Mangelfull ventilering, manglende isolasjon, tegn til mus. Konsekvens: Risiko for kondens, mugg- og råteskader, varmetap og skader fra mus. Tiltak: Bedre ventilering, etterisolere manglende felt, iverksette skadedyrkontroll og tette åpninger.
7.1.1	Bad Underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Ødelagt håndtak på servant. Konsekvens: Redusert funksjonalitet. Tiltak: Utskifting av håndtak.
7.1.2	Bad Underetasje Overflate gulv
	Merknad: Manglende fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og økt fuktbelastning. Tiltak: Utbedre gulvfallet i henhold til forskriftskrav ved fremtidig oppussing.
7.1.3	Bad Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje over tid. Tiltak: Følge opp med jevnlige kontroller og påregne utskifting av membran.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Dør av tre plassert i våtsone, soppdannelser i fuger. Konsekvens: Risiko for fuktopptak/råte i vindu og misfarging/nedbrytning av fuger. Tiltak: Beskytte døren med sprutsikkert glass/plast, rengjøre eller fornye fuger i dusjnisje.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Manglende fall på hoveddelen av gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Utbedre gulvfallet i henhold til forskriftskrav.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Slitasje på kjøkkeninnredning. Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk. Tiltak: Utskifting eller vedlikehold av slitte elementer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran stenger ikke vannet tilstrekkelig, fordelerskap mangler merking, ingen FDV på sisternen. Konsekvens: Redusert funksjon og sikkerhet, vanskelig å håndtere lekkasjer, usikkerhet om utførelse/vedlikehold. Tiltak: Skifte/utbedre stoppekran, merke fordelerskap, fremskaffe dokumentasjon på sisternen.
10.2	Varmtvannsbereder

	Merknad: Bereder uten lekkasjesikring, passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for lekkasje og driftsstans. Tiltak: Etablere lekkasjesikring og skifte bereder.
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Varmepumpen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid. Konsekvens: Økt risiko for redusert effekt og driftsstans. Tiltak: Regelmessig vedlikehold, påregne utskiftning.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Utilstrekkelig isolerte ventilasjonsrør på loft, manglende tilluft og naturlig avtrekk på bad i underetasje. Konsekvens: Risiko for kondens og fuktskader, ujevnt inneklima. Tiltak: Isolere ventilasjonsrør, etablere flere/mere egnede ventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Manglende rekkverk på deler av terrassen. Konsekvens: Fallrisiko og redusert sikkerhet. Tiltak: Etablere rekkverk i henhold til forskriftskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000