

Enebolig
Hydalsveien 19
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 26/03/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:31, Bnr: 75

Hjemmelshaver: Gerd Tveten

Seksjonsnr: -

Festenr: -

Andelsnr: -

Tomt: 746 m²

Konsesjonsplikt: Ikke fremlagt.

Adkomst: PRIVAT

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Boligbebyggelse.

Offentl. avg. pr. år: Ikke fremlagt.

Forsikringsforhold: Se prospekt.

Ligningsverdi: Ikke relevant.

Byggeår: 1960

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.03.2026

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:

Nøkkelbefaring.

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet av plen, prydbusker, gjerde og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på delvis støpt fundament mot grunn og grunnmur delvis av betong og lettbetong direkte mot terreng. Yttervegger er oppført som både støpt betong og bindingsverk kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk forventet stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarmingsmuligheter:**

Varmekabler på bad i 1. Etasje og to oppholdsrom i underetasje.

Panelovn i stue og wc-rom.

Vedovn i stue.

Romhøyde:

Underetasje: 1,95m i gang, 2,1m i bod, 2,09m i begge oppholdsrom.

1. Etasje: 1,64-2,32m i gang, wc-rom og stue, 2,32m i gang, 2,33m i bod, 2,39m på bad, 2,45m i spisestue, 2,46m i stue, 2,47m på kjøkken, 2,48m i gang og ett soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Tilkoble ny stikkledning.

Det ble fremlagt tilbakemelding fra el-tilsyn fra 26.10.2017 med følgende informasjon:

- Det ble ikke funnet noen feil eller mangler som vi gi noen vedtak om utbedring.

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

Underetasje: Støpt dekke i boden, gulvbelegg i gang, laminat i øvrige rom.

1. Etasje: Tregulv i stue/spisestue, gulvbelegg i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Betong og treplater i bod, tapet i øvrige rom.

1. Etasje: Våtromsplater på bad, trepanel og tapet i stue/spisestue, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Trepanel i bod, tak-ess i øvrige rom.

1. Etasje: Trepanel i stue og spisestue, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert spor etter borebiller i enkelte områder av takkonstruksjonen i krypprommene. Slike skadedyr kan over tid svekke treverkets styrke og føre til gradvis nedbrytning av konstruksjonsmaterialer dersom aktiviteten vedvarer. Forholdet kan også indikere tidligere eller pågående fuktforhold som gir gunstige levevilkår for treødeleggende insekter. Det anbefales nærmere kontroll for å avklare om angrepet er aktivt, samt eventuelt iverksette tiltak som skadedyrbehandling og forbedring av ventilasjon eller fuktkontroll i krypprommene.

Det er fremlagt rapport fra branntilsyn som opplyser at sotluken er i svekket tilstand som følge av rustdannelse. Korrosjon kan redusere lukens tetthet og funksjon, noe som kan medføre økt risiko for røyklekkasje og redusert brannsikkerhet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse og svikt i lukens funksjon over tid. Det anbefales å skifte ut sotluken for å sikre tilfredsstillende tetthet og opprettholde forsvarlig brannsikkerhet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	25 m2			
1. Etasje	117 m2			10 m2
Garasje		17 m2		
Redskapsbod		5 m2		
SUM BYGNING	142 m2	22 m2		10 m2
SUM BRA	164 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Underetasje: Gang, to oppholdsrom, en bod og fem kryperom.

1. Etasje: Entré, tre ganger, bad, to soverom, kjøkken, wc-rom, bod og stue/spisestue.

BRA-e:

Garasje og 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Krypkjellerens GUA er 77 m².

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

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 17 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Flatt tak med oppbygd veranda og stue i overetasjen.

Garasjen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbart behov for tiltak. På befaringstidspunktet var garasjen imidlertid lagret med møbler og annet inventar, noe som medførte begrenset tilgang til å inspisere fundamentet. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av denne bygningsdelen, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det anbefales at gulv mot grunn kontrolleres nærmere når full tilgjengelighet foreligger.

Det er videre registrert eternittplater på yttervegger samt i tak/himling. Slike plater inneholder asbest og kan utgjøre helsefare ved skade eller inngrep. Ved eventuell riving eller ombygging må materialene håndteres og leveres som farlig avfall i henhold til gjeldende regelverk.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

26/03/2026

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.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på observasjoner av synlige deler av grunnmuren og forhold registrert i kryperom.

Grunnmuren er besiktiget uten at det ble registrert vesentlige riss eller sprekker. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det imidlertid registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren. Det ble også observert salt- og kalkutslag på murflater, samt tydelig fuktpåvirkning på grunnmuren i den innerste delen av kryperommet.

Det er ikke registrert tegn til etablert dreneringssystem rundt boligen utover naturlige drenerende masser.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktindikasjoner og manglende tegn til etablert drenering.

Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Krypkjeller med adkomst via åpning i bod i underetasjen.

Ved befaringen ble det registrert tegn til borebiller i stubbeloftet. Det ble også observert større vannansamlinger langs grunnfjellet i krypkjelleren. Videre ble det registrert tegn til forhøyet fuktbelastning i overgangen mellom støpt grunnmur og etasjeskillet. Krypkjelleren fremstår med begrenset ventilasjon, blant annet som følge av at flere ventiler er tettet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktforhold, begrenset ventilasjon og tegn til borebilleangrep.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er vurdert ved visuell kontroll. Det ble observert at terrenget enkelte steder ikke har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Terreng rundt bygningen bør ha fall bort fra konstruksjonen slik at overflatevann ledes bort og ikke blir stående mot grunnmuren.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra konstruksjonen.

Merknader:

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er oppført som både pusset betong og 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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning og malt murpuss.

Kledningen er visuelt undersøkt og kontrollert på typiske utsatte steder.

Kledningen fremstår i forventet stand ut fra alder og bruk. Det bemerkes manglende lufting i underkant av kledningen. Det er registrert soppdannelser på overflater, samt enkelte råteskader i kledningen. I murpuss ble det også observert riss og sprekker.

Hjemmelshaver opplyser at ytterveggene skal vaskes før salg, men dette er ikke etterkontrollert av taksmann.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning, registrerte soppdannelser, råteskader i kledning og riss i murpuss.

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.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2014.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1973.

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert punkterte glass ved befaringen. Punktering kan imidlertid være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll og kan derfor ikke utelukkes. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid, og eldre vinduer har generelt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

To ytterdører av tre, ukjent produksjonsår.

To ytterdører av tre, med 1-lags pressglass, ukjent produksjonsår.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved befaringen. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller svekkelser av betydning. Det er imidlertid registrert begroing i form av soppdannelser på ytterdørene.

TG 2 vurderes grunnet alder på deler av vinduene samt registrert begroing på ytterdører.

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 råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1960 og 1984

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår med forventet slitasje alder tatt i betraktning. Taket er visuelt vurdert fra bakkeplan. Det anses ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket grunnet takhøyde, takvinkel, værforhold eller risiko for skade på taktekkingen. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå, og enkelte forhold på takflaten kan dermed være vanskelig å registrere.

Det ble registrert mose og begroing på takstein, noe som indikerer et vedlikeholdsbehov ved taktekkingen. Begroingen kan holde på fukt og bidra til økt belastning på taksteinen ved frostpåvirkning. Det ble videre registrert at taket ikke er utstyrt med snøfangere, samt at det mangler tilstrekkelig adkomst i form av taktrinn fram til pipe. Forholdene medfører behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein, samt manglende snøfangere og utilstrekkelige taktrinn til pipe.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang/spisestue i 1. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv. Det ble registrert fuktskjolder og tegn til lekkasje rundt teglsteinspipe. Det ble også målt forhøyede fuktverdier i øvre sjikt av konstruksjonen rundt ventilasjonspipe sammenlignet med hva som anses som akseptable nivåer. Videre ble det observert spikerslag som er ført gjennom undertaket. Slike gjennomføringer kan gi kuldebroer hvor kondens og frostpåvirkning kan oppstå. Det ble også registrert spor etter museaktivitet enkelte steder på loftet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktskjolder og tegn til lekkasje ved pipe, forhøyede fuktverdier rundt ventilasjonspipe, gjennomføringer i undertak samt spor etter museaktivitet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt overbygd veranda på 10 m² med utgang fra gang 1. Etasje.

Trebjelkelag med gulvbelegg og rekkverk utført i tre.. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,7m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Videre ble det registrert manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde samt manglende tettesjikt i overgang gulv/vegg.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med forventet bruksslitasje over tid. Det ble registrert enkelte løse veggplater samt manglende beskyttelse i underkant av platene. Videre ble det registrert hull i servanten. Forholdene indikerer behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.

TG 2 vurderes grunnet løse veggplater, manglende beskyttelse i underkant av veggplater samt skade i servant.

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 2mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk, samt tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet er belagt med vinylbelegg som fungerer som membran. Alder på belegget er ukjent.

Sluk og klemring er av plast, og det ble registrert synlig belegg under klemringen. Sluket er plassert slik at inspeksjon og vedlikehold er noe begrenset grunnet plassering av dusjkabinett.

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

Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg i våtsonen ble ikke utført da vannrørene er ført ned i gulvet. Det ble i stedet foretatt fuktmålinger rundt vannrørene som fører til badet uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på vinylbelegg, samt begrenset tilgang til sluk grunnet plassering av dusjkabinett.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

Komfyr med avtrekksventilator i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med tydelig bruksslitasje etter lang tids bruk. Det ble registrert løst blandebatteri ved oppvaskkummen, samt slitasje på flere av innredningens overflater. Det ble også registrert knirk i gulvet enkelte steder. Overflatene også fremstår med slitasje som tilsier behov for vedlikehold.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på innredning, løst blandebatteri og behov for vedlikehold av overflater.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kryperom og fungerer etter hensikt.

Vannrør er utført i kobber og avløpsrør i PVC (plast). Rørføringer ble observert i tilgjengelige områder i kryperom. Det ble registrert noe korrosjon rundt enkelte koblinger på vannrørene. Forholdet fremstår som fuktpåvirkning på rørdeler. Videre ble det registrert ulyd fra vannrørene ved bruk av tappepunkter. Det bemerkes at vann og avløpsrørene trolig er av eldre dato og bør påregnes utskiftning.

TG 2 vurderes grunnet korrosjon ved koblinger på vannrør samt ulyd i rørsystemet ved bruk.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kryperom. Det ble registrert at berederen mangler lekkasjesikring.

Berederen fremstår ellers i tilfredsstillende stand ved visuell kontroll sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaringen. Det bemerkes likevel at varmtvannsberedere er en bygningsdel med begrenset levetid og vil svekkes over tid som følge av normal bruk og aldring.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring, registrert ulyd samt at varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Punktet må ses i sammenheng med pkt. 10.1.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert luftespalte i vegg mellom soverom og bad for overstrømming av luft. Tilluft til boligen skjer via ventiler i yttervegg.

Ved befaringen ble det registrert redusert avtrekk fra kjøkkenventilator. WC-rom er ventilert via naturlig ventilering gjennom vindu og det ble registrert at rommet mangler tilluft i form av spalte under dørblad. Løsningen gir begrenset luftgjennomstrømming i rommet.

TG 2 vurderes grunnet redusert avtrekk fra kjøkkenventilator samt manglende mekanisk avtrekk og tilluft til WC-rom.

Merknader:

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1960 og 1984

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 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 8 kurser iht oversikt.

Underfordeler med automatsikringer, plassert i gang med 8 kurser iht. oversikt.

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

Det ble avdekket manglende beskyttelse på ledninger til enkelte brytere og stikkontakter. Det bemerkes at anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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 befarsdagen 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 forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Det ble fremlagt godkjente tegninger av boligen. Av tegningene fremgår det at et tidligere soverom i 1. etasje er omdisponert til gang. Denne bruksendringen vurderes ikke å være søknadspliktig overfor kommunen. Videre er to boder i underetasjen tatt i bruk som henholdsvis soverom og kontor. Disse endringene anses som søknadspliktige bruksendringer og forutsetter godkjenning fra kommunen. Videre ble det fremlagt ferdigattest av boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

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
	Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med fuktpåvirkning fra omkringliggende masser mot grunnmur, kombinert med manglende eller begrenset drenering. Risiko: Vedvarende fuktpåtrykk kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak knyttet til drenering eller fuktsikring dersom fuktpåvirkningen fører til skader eller redusert funksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og dreneringsforhold nærmere vurdert for å avklare omfang av fuktpåvirkning og behov for eventuelle tiltak.
1.2	Krypekjeller
	Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med fuktpåvirkning fra grunnen kombinert med begrenset ventilasjon i krypekjelleren. Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan gi økt risiko for biologisk aktivitet og nedbrytning i trekonstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak i krypekjelleren dersom fuktbelastning fører til skader i bjelkelag eller øvrige konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å grave drengroft så grunnvann renner bort fra boligen, få vurdert omfang av borebiller av skadedyrfirma, samt vurdere drenering.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Terrengtet rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Risiko: Manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg mot konstruksjonen og gir økt fuktbelastning. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrengtet slik at fall etableres bort fra grunnmuren for å bedre bortledning av overflatevann.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Manglende lufting i underkant av kledningen gir redusert uttørkingsevne i konstruksjonen. Langvarig fuktpåvirkning kan gi grunnlag for soppdannelser og råteskader i treverket. Riss i murpuss har karakter som er forenlig med bevegelser og naturlig nedbrytning i pussede overflater. Risiko: Redusert lufting kan føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning i kledningen over tid. Riss i puss kan gi økt fuktinntregning i murverket. Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring eller utskifting av deler av kledningen samt vedlikehold av pussede overflater dersom skadene utvikler seg videre. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lufting i underkant av kledningen og få vurdert omfanget av råteskader og soppdannelser, samt følge opp riss i murpuss ved videre vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Aldersrelatert slitasje på eldre vinduer og fuktpåvirkning på overflater av ytterdører kan gi grunnlag for begroing. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt slitasje og nedbrytning av overflater på dører og vinduer over tid. Konsekvens: Forholdene kan medføre økt varmetap fra eldre vinduer og behov for vedlikehold eller utskifting av dører og vinduer over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold av ytterdørene og å påregne oppgradering eller utskifting av eldre vinduer ved behov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Manglende vedlikehold av taktekkingen har gitt begroing på takstein, og taket er ikke utstyrt med snøfangere eller tilstrekkelig adkomst til pipe. Risiko: Begroing kan bidra til økt fuktbelastning og svekkelse av taksteinen over tid, og manglende sikring på tak kan gi redusert sikkerhet ved ferdsel og snøras fra tak. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og utbedring av taktekkingen, samt etablering av nødvendige sikringstiltak på taket. Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne mose og begroing fra taksteinen, samt etablere snøfangere og tilstrekkelige taktrinn til pipe.

5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak: Fuktskjolder og forhøyede fuktverdier kan oppstå som følge av utettheter rundt pipe og gjennomføringer i taket. Spikerslag gjennom undertaket kan gi kuldebroer hvor kondens og frostpåvirkning oppstår. Museaktivitet kan oppstå dersom det finnes åpninger eller tilgangspunkter i takkonstruksjonen. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til utvikling av råte, soppdannelser og svekkelse av trekonstruksjoner over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av undertak og tetting rundt gjennomføringer, samt eventuelle reparasjoner av fuktskadede bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen nærmere undersøkt av fagperson for å avklare årsak til fuktpåvirkningen, utbedre utettheter og iverksette tiltak mot museaktivitet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Mangelfull utførelse ved etablering av belegg og tettesjikt i overgang gulv/vegg, samt rekkverk etablert med lavere høyde enn krav etter gjeldende forskrift. Risiko: Vann kan trenge inn i konstruksjonen gjennom overgang mellom gulv og vegg dersom tettesjikt mangler eller er utilstrekkelig. Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner og redusert sikkerhet ved bruk av verandaen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt utbedre rekkverk slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Årsak: Løse veggplater og manglende beskyttelse i underkant av platene kan oppstå som følge av slitasje og påvirkning over tid, samt mangelfull avslutning mot gulv. Hull i servant skyldes fysisk skade. Risiko: Manglende beskyttelse og løse plater kan føre til økt fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av veggplater og servant dersom funksjon eller tetthet svekkes. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller feste løse veggplater, etablere beskyttelse i underkant av platene og skifte servant.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Ukjent alder på vinylbelegg gjør det usikkert hvor langt materialet er kommet i sin levetid, og plassering av dusjkabinett foran sluk begrenser tilgangen til kontroll og vedlikehold. Risiko: Begrenset tilgang til sluk kan vanskeliggjøre inspeksjon og renhold, og eldre vinylbelegg kan få redusert tetthet over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt usikkerhet knyttet til membranens funksjon og behov for utskifting av belegget. Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilgang til sluk for inspeksjon og vedlikehold, samt være oppmerksom på beleggets tilstand og påregne utskifting ved behov.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Årsak: Slitasje og løs innfesting kan oppstå som følge av langvarig bruk og belastning over tid. Risiko: Videre slitasje og løs innfesting kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av deler av kjøkkeninnredningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å feste blandebatteriet og påregne vedlikehold eller utskifting av innredningen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Korrosjon ved koblinger kan oppstå som følge av kondensdannelse og fuktpåvirkning i kryperommet. Ulyd i vannrør kan oppstå som følge av defekt blandeventil. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre korrosjon av koblinger og økt slitasje på rørsystemet over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av rørdeler dersom korrosjon utvikler seg videre eller funksjon påvirkes. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få røropplegget kontrollert av fagperson for å vurdere omfang av korrosjon og årsak til ulyd i rørene.

10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Manglende lekkasjesikring ved installasjon, samt slitasje og aldring i berederen kan føre til funksjonsavvik som ulyd over tid. Risiko: Ved svikt eller lekkasje fra berederen kan vann trenge ut i kryperommet og føre til fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berederen og etablering av lekkasjesikring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring og påregne utskifting av varmtvannsberederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved varmtvannsberederen.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Redusert avtrekk kan oppstå som følge av nedsatt funksjon i ventilator eller tilstopping i kanaler. Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte under dørblad gir utilstrekkelig ventilasjonsløsning i WC-rommet. Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og dårligere luftkvalitet i boligen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning i rommene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere funksjon på kjøkkenventilator og etablere mekanisk avtrekk samt tilluft til WC-rom.