

Enebolig m/garasje
Tjernveien 27
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 09/10/2025

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:31 , Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Øystein Johansen og Inger Katherin Dahl Frantzen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	914 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 431,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.09.2025
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:	Øystein Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peisinnatts i kjellerstue.

Vedovn på vaskerom.

Varmekabler i entré, gang, kjellerstue og soverom i underetasje, samt på bad i 1. etasje.

Panelovn i stue og ett soverom.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,4m i kjellerstue, 2,44m på vaskerom, 2,46m i matbod, 2,47m på soverom, 2,43m i øvrige rom.

1. etasje: 2,27m på bad, 2,32m i gang og stue/spisestue, 2,33m på kjøkken, 2,34m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæringer på utbedring av eltilsynsrapport.

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

Underetasje: Flis i entré og gang, gulvbelegg på soverom, vaskerom og wc-rom, gulvteppe i kjellerstue.

1. etasje: Flis på bad, gulvteppe på to soverom, laminat på kjøkken, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Smartpanel på vaskerom, malt trepanel på soverom, tapet i wc-rom, trepanel i øvrige rom.

1. etasje: Respatexplater på bad, panelplater på kjøkken og stue, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Tak-ess i alle rom.

1. etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert flere forhold ved ildsted og pipe som ikke tilfredsstiller krav til brannsikkerhet. Pipen er innbygd og feieluken plassert for nær brennbart materiale. Både peisinnatts og vedovn mangler tilstrekkelig brannsikker plate på gulv. Forholdene medfører økt risiko for brann og kan vanskeliggjøre feiing og tilsyn. Det anbefales rehabilitering av pipe, etablering av korrekt avstand til brennbart materiale og montering av godkjente brannsikre plater i henhold til gjeldende forskrift. Det bør gjennomføres branntilsyn av boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2005- Utvidet og bygd nytt kjøkken.

2020- Behandlet og malt yttertak.

2021- Byttet fastmonterte stuevinduer.

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	78 m2				67 m2	11 m2
1. etasje	84 m2			50 m2	84 m2	
Utvendig bod		15 m2				15 m2
Vedskjul		11 m2				11 m2
Lekestue		6 m2				6 m2
Garasje		25 m2				25 m2
SUM BYGNING	162 m2	57 m2		50 m2	151 m2	68 m2
SUM BRA	219 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, ett soverom, wc-rom, kjellerstue, vaskerom og to boder.

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

BRA-e:

Garasje, utvendig bod, vedskjul og lekestue.

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. Taksmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 25 m2.

Garasjen står på grovstøpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av både bindingsverk og støpt betong med stein, og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Manuell dobbelfløyet port.

Leddport med elektronisk portåpner.

- Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand, men det ble registrert omfattende fuktskjolder og salt-/kalkutslag på vegg mot terreng. Skadene indikerer vedvarende fuktpåvirkning fra grunnen. Det ble også observert sprekker som kan tyde på setningsskader i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre ytterligere sprekkdannelser og redusert bæreevne i murverket. Det anbefales å undersøke dreneringsforholdene, utbedre eventuelle setningsskader og vurdere tiltak for bedre fuktsikring av veggen.

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

09/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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.

Grunnmuren er besiktiget uten vesentlige avvik i form av sprekker eller riss.

Dreneringen antas å være fra byggeår.

Ved måling med fuktindikator på innsiden av grunnmuren ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i boligen, men ved utvendig bod. I utvendig bod ble det også avdekket tydelige salt- og kalkutslag og boden er trolig ikke drenert.

Mangelfull drenering kan føre til videre nedbrytning av puss og fuktskader i murverk. Det bør etableres ny drenering og utbedre skadet puss for å redusere fuktbelastningen og forlenge konstruksjonens 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.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater består av malt både liggende enkelfalset kledning og stående tømmermannskledning.

Kledningen fremstår i forventet stand alder tatt i betraktning, men det ble registrert fukt- og råteskader på enkelte bord samt på en søyle ved terrasse. Det bemerkes mangelfull lufting i underkant av kledningen og manglende tilstrekkelig behandling av endevend, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og forkortet levetid på trekonstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadet treverk, etterbehandle endevend og etablere bedre lufting for å sikre gode tørkeforhold og redusere risiko for videre råteskader.

TG2 vurderes grunnet fukt- og råteskader på enkelte bord og søyle ved terrasse, mangelfull lufting og utilstrekkelig behandling av endevend.

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 energiglass og ramme av tre, produsert i 2011, 2013 og 2021.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2001.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår. Bemerk alderen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det registreres at omrammingen rundt flere vinduer ligger for tett mot beslag, noe som kan hindre avrenning og medføre økt fuktbelastning i treverket. Det anbefales en avstand på ca. 6mm for å sikre tilfredsstillende drenering og redusere risiko for fuktskader. 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 1-lags farget glass, trolig fra byggeår og har begrenset isolasjonsevne.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2013.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige slette lettdører.

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

TG2 vurderes grunnet omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag, eldre vinduer og ytterdør med redusert isolasjonsevne.

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 1972

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser på taksteinen som har negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes at taket mangler tilstrekkelig snøfangere, noe som kan medføre fare for nedfall som kan føre til skade. Taket nærmer seg forventet levetid, og noe slitasje samt sprekker i enkeltstein må påregnes over tid. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendige soner og følge opp taktekkingen jevnlig for å avdekke og utbedre eventuelle skader. Hjemmelshaver opplyser at taket ble overflatebehandlet og malt i 2020, noe som antas å kunne bidra til å forlenge taksteinens levetid.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og taksteinen nærmer seg forventet levetid.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke under tak på terrassen.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert fuktverdier i øvre sjikt av akseptabelt nivå rundt pipe, noe som kan indikere kondens. I tillegg ble det registrert manglende vindsperre på ny gavlvegg, som kan redusere lufttetthet og gi økt varmetap. Det anbefales å kontrollere tetting rundt pipe og etablere vindsperre på gavlveggen for å sikre bedre beskyttelse mot fukt og varmetap.

TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjikt rundt pipe og manglende vindsperre på ny gavlvegg.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt terrasse på 30 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,85m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det registreres også slitasje og avskalling av maling på både rekkverk og terrassedekke. Dette gir redusert beskyttelse mot fukt og forkorter levetiden på treverket. Det bør påregnes å øke rekkverkshøyden i henhold til krav og overflatebehandle treverket for å hindre videre nedbrytning.

Sørvestvendt frittstående platting på 14 m² og platting på fremsiden av lekestue på 6 m².

Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre. Det registreres slitasje og avskalling av maling på terrassebord og levegg, men ingen skader som krever umiddelbare tiltak. Regelmessig vedlikehold anbefales for å bevare funksjon og levetid.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, slitasje og avskalling på rekkverk.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Respatexplater på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet slitasje der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres slitasje på innredningen og overflatene, samt vindu av uegnet materiale plassert i våtsone, noe som kan føre til oppfukning og redusert levetid på vinduet. Det anbefales vedlikehold eller utskifting av slitte komponenter og utskifting av vinduet til fuktbestandig materiale.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og overflater, samt vindu av uegnet materiale i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- 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 12mm fall over en lengde på 1,2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det registreres enkelte sprekker i flis, men det er ikke foretatt kontroll av underliggende plater grunnet fastmontert plastlist. Sprekker kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom underlaget ikke er tett. Badet bør følges opp med vedlikehold eller utskifting av skadet flis ved behov.

TG2 vurderes grunnet sprekker i flis.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1970

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad og tettesjikt fra byggeår.

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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes begroing av sopp på baksiden av respatexplater.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer må fornyes.

TG3 vurderes da membran/tettesjikt har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett, sopp på baksiden av respatexplater og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Merknader:

7.2 Vaskerom i underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Smartpanel på vegg og tak-ess i himling.

Dobbel utslagskum med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Dusjkabinett.

- Vedovn.

Overflatene fremstår med forventet bruksslitasje over tid, men det ble registrert fuktskader på smartpanelet samt generell slitasje på innredning og overflater. Fuktskadet panel kan indikere oppfukting fra bruksvann eller kondens, og over tid føre til deformasjon og misfarging. Det anbefales å skifte ut skadede paneler og vurdere bedre ventilering for å redusere fuktbelastningen i rommet.

TG2 vurderes grunnet fuktskader på smartpanel og generell slitasje på overflater og innredning.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det registreres slitasje og skader på belegg og skjøter, som kan redusere tettheten og gjør ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Belegget vurderes å ha nådd sin forventede levetid og må påregnes utskiftet.

TG3 vurderes grunnet slitasje og skader på belegg og skjøter.

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

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1970

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1970.

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

Det ble registrert skader på belegg og skjøter som medfører brudd i tettesjiktet og dermed økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det må påregnes utskifting av belegg og etablering av nytt tettesjikt for å sikre fuktsikkerhet og unngå framtidige skader.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

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 profilerte fronter, benkeplate av laminat og panelplater på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og kjøleskap.

Innredningen fremstår med forventet bruksslitasje over tid, og det bør påregnes utskifting av enkelte skapdører.
Vanntrykket er normalt, og det ble registrert god avrenning fra vannkran. Det bemerkes klunkelyder fra avløpet til servant, som tyder på begynnende tetting i avløpsrøret. Det anbefales rensing av avløpet for å sikre fri gjennomstrømning og hindre mulig tilstopping.

TG2 vurderes grunnet klunkelyder fra avløp til servant og slitasje på innredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

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.

Stoppekransen er plassert på wc-rom og fungerer ikke. Det var ikke mulig å stenge ventilen under besiktigelsen. Ventilen bør påregnes oppgradering for å sikre full funksjon og mulighet for å stenge vannet ved behov.

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer fra vann- og avløpsrør, men det bemerkes at rørene har en forventet levetid og trolig nærmer seg tidspunkt for utskifting. Det ble observert fuktskjolder rundt avløpsrør i bod. Hjemmelshaver opplyser at dette er en eldre skade, og fuktmåling viste ingen forhøyede verdier. Det anbefales å følge opp området og vurdere oppgradering av røropplegg ved behov.

TG2 vurderes grunnet stoppekransen fungerer ikke, eldre vann- og avløpsrør, samt fuktskjolder rundt avløpsrør i bod.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på wc-rom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad og vaskerom. 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 luftespalte for tilluft over dørblad til bad, men vaskerommet mangler tilstrekkelig tilluft. For å sikre god luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen anbefales det å etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, samt forbedre tilluften.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom og manglende tilluft på vaskerom.

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 2014

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 17 kurser iht oversikt.

Det ble fremlagt samsvarserklæring som bekrefter utbedringer på bemerkninger fra el-tilsyn.

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 ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på 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 nyeste forskrift.

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

Det ble fremlagt originale plantegninger av boligen. Det fremgår av tegningene at i underetasjen er stue med kjøkkenkrok er bygd om til soverom, hybel leilighet er tatt i bruk som kjellerstue og vegg mellom to boder er slått ned for å utvide matbod. I 1. etasje er det fjernet vegg mellom soverom og kjøkken for å utvide kjøkkenet. Det er også etablert utebod under terrassen. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Bod på nåværende soverom i underetasjen er utvidet. Dette er en søknadspliktig bruksendring til kommunen. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Avskalling av murpuss ved terrasse, forhøyet fukt og saltutslag i utvendig bod. Konsekvens: Risiko for videre nedbrytning av puss og fuktskader i murverk. Tiltak: Anbefalt tiltak er å etablere ny drenering ved utvendig bod og utbedre skader.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig vekk fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Fukt- og råteskader på enkelte bord og søyle ved terrasse. Mangelfull lufting og utilstrekkelig behandling av endeved. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og videre råteangrep, som kan redusere kledningens levetid. Tiltak: Utbedre skadet treverk, etterbehandle endeved og etablere tilstrekkelig lufting for å bedre tørkeforhold og beskytte konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag. Eldre vinduer og ytterdør med redusert isolasjonsevne. Konsekvens: Økt risiko for fuktbelastning i treverk og varmetap som gir lavere energieffektivitet. Tiltak: Etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og beslag, samt vurdere vedlikehold eller utskifting av eldre vinduer og ytterdør for bedre isolasjon.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Merknad: Taket mangler snøfangere og nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Risiko for snøras, skader på takrenner og slitasje/sprekker som kan føre til vanninntrengning over tid. Tiltak: Montere snøfangere og følge opp takets tilstand jevnlig for å utbedre eventuelle skader.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Fuktverdier i øvre sjikt rundt pipe og manglende vindsperre på ny gavlvegg. Konsekvens: Risiko for kondens, fuktskader og varmetap. Tiltak: Kontrollere tetting rundt pipe og montere vindsperre for å bedre lufttetthet og redusere fuktbelastning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Rekkverkshøyde på terrasse er 0,85 m (under forskriftskrav). Slitasje og avskalling på treverk. Konsekvens: Økt fallrisiko og redusert beskyttelse mot fukt som kan forkorte levetiden på konstruksjonen. Tiltak: Heve rekkverkshøyden til forskriftsmessig nivå og overflatebehandle treverket for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje på innredning og overflater, vindu av uegnet materiale i våtsone. Konsekvens: Risiko for oppfukting og redusert levetid på vindu og overflater. Tiltak: Vedlikeholde eller skifte ut slitte elementer og erstatte vindu med fuktbestandig type.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Sprekker i flis. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning gjennom skadet flis dersom underlag ikke er tett. Tiltak: Følge opp med vedlikehold og vurdere utskifting av skadet flis for å opprettholde tetthet.
7.2.1	Vaskerom i underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Fuktskader på smartpanel og generell slitasje på overflater og innredning. Konsekvens: Risiko for videre oppfukting, misfarging og deformasjon av materialer. Tiltak: Skifte ut skadede paneler og vurdere forbedret ventilering for å redusere fuktbelastningen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Klunkelyder fra avløp til servant og slitasje på innredning. Konsekvens: Risiko for tett avløp og redusert funksjon. Tiltak: Rense avløpet og vedlikeholde innredningen, eventuelt skifte ut slitte skapdører.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran fungerer ikke, eldre vann- og avløpsrør, samt fuktskjolder rundt avløpsrør i bod. Konsekvens: Manglende mulighet for å stenge vannet og økt risiko for fremtidige lekkasjer grunnet alder. Tiltak: Skifte ut stoppekran, overvåke området med tidligere fuktskade, og vurdere utskifting av eldre rørinstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder

	Merknad: Bereder har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for driftsstans eller lekkasje. Tiltak: Påregne utskifting av berederen for å sikre videre drift og forebygge vannskader.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Naturlig avtrekk på bad og vaskerom, manglende tilluft på vaskerom. Konsekvens: Risiko for kondens, muggdannelse og fuktskader på bygningsmaterialer. Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom samt forbedre tilluft for å sikre god ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Tettesjikt og membran fra byggeår, ingen synlig slukmansjett, sopp på baksiden av respatexplater og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skade i konstruksjon. Tiltak: Fornye tettedetaljer og vurdere rehabilitering av tettesjikt/membran ved behov.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Vaskerom i underetasje Overflate gulv
	Merknad: Slitasje og skader på vinylbelegg og skjøter. Konsekvens: Redusert tetthet og risiko for fuktinntrengning i underlaget. Tiltak: Skifte ut eksisterende belegg for å opprettholde tett og fuktsikker gulvflate.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Vaskerom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Vinylbelegg fra byggeår med skader på belegg og skjøter, ingen synlig belegg under klemring. Konsekvens: Brudd i tettesjiktet med økt risiko for fuktinntrengning. Tiltak: Etablere nytt tettesjikt og skifte ut eksisterende belegg for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-