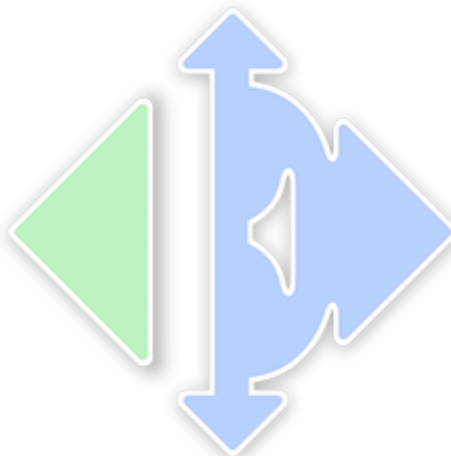


Enebolig m/garasje
Hans Kleppens veg 8
3711 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 26/06/2025

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:73, Bnr: 405
Hjemmelshaver:	Kristin Bentsen og Thomas Johnsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	896 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	41 374,- per 2025
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.06.2025
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:	Kristin Bentsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, basseng og hekk. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe på kjøkken i 1. etasje.

Varmekabler på bad i 1. og 2. etasje, vaskerom, gang/entré, utvendig trapp, påbegynt bad.

Panelovn på fire soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09-2,16m i alle rom.

1. etasje: 2,3m på bad, 2,37m i gang/entré, gang og soverom, 2,4m på soverom, 2,42m på vaskerom, 2,36m i øvrige rom.

2. etasje: 2,43m på soverom og tv-stue, 2,44m i gang og to soverom, 2,45m på soverom og 2,46m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvitteringer på utført arbeid fra rørlegger, tømrer og elektriker.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Rehabilitering enebolig iht. tilbud.

- Garanti varmekabler.

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

1. etasje: Flis på bad, vinylbelegg på vaskerom, gulvteppe på begge soverom, laminat i gang/entré, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Vinylbelegg på bad, teppeflis på tre soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Flis på bad, malt strietapet på vaskerom, tapet og malte slette overflater i øvrige rom.

2. etasje: Malt strietapet på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

2. etasje: Malte slette overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje på kjøkkenet. Lekkasjeårsak skal være utbedret, men det fremkommer at gulvet ikke er rehabilitert i etterkant. Det foreligger dermed risiko for fuktskader eller sekundærskader i konstruksjonen under gulvoverflaten.

Det er per i dag ikke strømtilførsel til soverommet i 1. etasje. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes planer om fremtidig ombygging eller utvidelse av etasjen. Manglende strømtilførsel medfører at rommet ikke kan benyttes som et fullverdig oppholdsrom etter gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å etablere forskriftsmessig elektrisk anlegg dersom rommet fortsatt skal benyttes som soverom eller oppholdsrom.

Det er etablert teknisk tilrettelegging for baderom i en bod tilknyttet hovedsoverommet, herunder fremføring av vann- og avløpsrør samt installasjon av varmekabler i gulv.

Hjemmelshaver opplyser om at veggen mellom TV-stue og soverom i 2. etasje ikke er fullverdig festet, da den er oppført som en lett konstruksjon med tanke på eventuell fremtidig fjerning for å utvide stuearealet.

Hjemmelshaver opplyser om at ventilasjonsløsningen i tilbygg/påbygg ikke er ferdigstilt, og at det per dags dato ikke er etablert tilfredsstillende ventilasjon i denne delen av boligen. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales at det etableres en egnet ventilasjonsløsning, tilpasset rommenes bruk og størrelse, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2012- Montert ny kjøkkeninnredning.

2013- Byttet vann og avløpsrør fra bolig til det kommunale.

2012/13- Pusset opp bad i 1. etasje.

2012/13- Etterisolert gulv og vegger i eldre del.

2023/24- Bygd påbygg og tilbygg og omgjort boligen etter gjeldende TEK17, dette inngår i bad, vaskerom, garasje, 6 soverom, tv-stue.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	76 m2				0 m2	76 m2
1. etasje	98 m2			102 m2	98 m2	0 m2
2. etasje	104 m2			34 m2	102 m2	2 m2
SUM BYGNING	278 m2			136 m2	200 m2	78 m2
SUM BRA	278 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		30 m2				30 m2
SUM BYGNING		30 m2				30 m2
SUM BRA	30 m2					

BRA-i:

Kjeller: Boder og teknisk rom.

1. etasje: Gang/entré, vaskerom, to soverom, påbegynt bad, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang/tv-stue, fire soverom, bad og bod.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besøkt.

Mellometasjen i garasjen GUA er 12 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 30 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. flatt tak av bjelkelag. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med takpapp, flis og glassrekkverk.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

- Det er lagt opp til å kunne montere el-bil lader.

Garasjen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

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

26/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 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.

Det ble registrert flere sprekker i grunnmuren, både fra innsiden og utsiden. Sprekkene fremstår i hovedsak som svinnsprekker, men det kan ikke utelukkes at enkelte av dem skyldes setninger eller bevegelser i grunnen. Hjemmelshaver opplyser at noen av sprekkenes oppstod i forbindelse med tidligere gravearbeider på eiendommen. Det anbefales videre vurdering av fagkyndig for å fastslå årsak og omfang, samt behov for eventuelle stabiliserende eller reparerende tiltak.

Drenering med ukjent alder.

Det ble observert synlige tegn til eksisterende dreneringssystem ved befaring. Det ble samtidig foretatt fuktmålinger på innsiden av grunnmuren, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier samt en del avskalling og salt/kalkutslag. Dette indikerer manglende eller utilstrekkelig drenering, eller svikt i fuktsikringen mot grunnen. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre skader på bygningsmaterialer og redusert innemiljø. Det må påregnes utskiftning av drens-systemet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

TG3 vurderes grunnet sviktende drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningssdelen 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 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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 behandlet stående dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervinduer med 1-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012. TG1

Vinduer med 2-lags energiglass m/argongass og ramme av tre, produsert i 2012. TG1

Vinduer med 3-lags energiglass m/argongass og ramme av tre, produsert i 2022. TG1

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at kjellervinduer bør påregnes utskiftning. Det bemerkes også 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 3-lags energiglass m/argongass, produsert i 2022. TG1

Skyvedør til terrasse 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012. TG1

Innvendige massive rammedører og slette lettdører.

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

TG2 vurderes grunnet slitasje og råte/fuktskader på kjellervinduene med 1-lags glass.

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

4. Tak

TG 1

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 2023
- 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 ikke er tilstrekkelig helning.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med asfaltpapp. Grunnet begrenset adkomst ble taket ikke nærmere inspisert ved befaring, men det antas at konstruksjonen har tilfredsstillende utførelse og forventet levetid, forutsatt korrekt montering og materialbruk. Det anbefales likevel jevnlig visuell kontroll og vedlikehold for å sikre god funksjon over tid.

Det er ikke etablert system for takavvanning (takrenner og nedløp). Dette medfører at regnvann renner ukontrollert ned fra taket og kan skade fasader, grunnmur og utvendig terreng. Det bør etableres komplette takrenner og nedløpssystem i henhold til TEK17. Takvannet må ledes bort fra grunnmur, fortrinnsvis via drensledninger.

TG2 vurderes grunnet manglende takavvanningssystem. Det ikke er tegn til fuktskader enda, men forholdet vurderes som risikofyllt. Det er også begrenset besiktighetsmuligheter på tak.

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 som tilstrekkelig.
- Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasse på 102 m² med utgang fra stue i 1. etasje.

Bjelkelag med terrassebord, levegg av tre og rekkverk av glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det ble observert en løs oppkant mot vegg ved terrassedørens terskel. Dette kan medføre fare for fuktinntrenging i overgang mellom terskel og gulv, spesielt ved slagregn eller snøsmelting. For å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring anbefales det at oppkanten festes eller utbedres på egnet måte.

Vestvendt altan på 34 m² med utgang fra tv-stue og soverom i 2. etasje.

Bjelkelag med takpapp og flis, samt rekkverk av glass og tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet Ikke tilstrekkelig festet blikk i overgang terrassegulv og vegg.

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 Vaskerom 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Høyskap tilpasset vaskemaskin og tørketrommel.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes et merke i en skuff og ikke tilstrekkelig demping i enkelte skapdører/skuffer. Dette anses som mindre avvik.

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.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 28mm fall over en lengde på 2,7m ut fra dørterskel mot sluk. 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 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
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.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2023, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vaskerommet anses som tilnærmet nytt.
Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

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, 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 i himling.

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

- Dusjkabinett.
- Veggmontert toalett.
- Høyskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 6mm motfall over en lengde på 1,1m ut fra dørterskelen. Viktig å merke seg at det er krav til 11mm fall over denne lengden fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes også noe hulrom under flis rett under vindu, men ingen tegn til bom.

TG3 vurderes grunnet motfall fra dørterskel mot sluket.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012/13

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2012/13.

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 (6.3 vekt% i trefuktighet).

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader:

7.3 Bad 2. etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Badekar.

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

Merknader:

TG 1 7.3.2 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.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 11mm fall over en lengde på 0,7m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

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

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- 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.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2023, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet anses som nytt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

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

Kjøkkenøy med induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i skuff.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes manglende komfyrvakt og aquastop. Gulvet bærer også skader fra tidligere vannlekkasje. Bemerkelsene bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje på innredningen, skader på parkett, samt manglende aquastop og komfyrvakt.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012 og 2023

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

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.

Stoppekransen er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert i kjeller og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på begge bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen på bad i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettene ble montert.

TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på bad i 1. etasje.

Merknader:

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2013

Varmepumpe fra 2013.

Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal.

TG2 vurderes da varmepumpe nærmer seg forventet levetid.

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

TG 3

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det ble imidlertid registrert manglende ventilerings på vaskerommet, noe som kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet i rommet. Videre mangler det luftespalte under dørbledene til både bad og vaskerom, noe som begrenser effektiv tilluftstilførsel ved bruk av mekanisk avtrekk. Tilluft til boligen er i hovedsak ivaretatt gjennom veggventiler, men det bemerkes at 2. etasje ikke har slike ventiler, og tiltak for etablering av tilstrekkelig tilluft må derfor påregnes.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilerings på vaskerommet.

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 2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller med 16 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappegang til kjeller med 8 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursfortegnelsen bør oppdateres.

Det ble utført el-tilsyn i 2021, Dette ble utbedret og godkjent i etterkant.

- Gamle inntakssikringer var utsatt for varmegang.
- Defekte bunnskruer.
- Feilmontert varmtvannsbereder.

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 før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

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 befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

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

Det ble fremlagt godkjente og oppdaterte byggetegninger for eiendommen som stemmer overens med dagens bruk, samt ferdigattest på original bolig og påbygg/tilbygget. Det ble imidlertid ikke fremlagt ferdigattest på terrasser. Manglende ferdigattest kan innebære at enkelte forhold ved bygget ikke er formelt godkjent av kommunen når endringene er søknadspliktige.

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:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje og råte/fuktskader på kjellervinduene med 1-lags glass.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende takavvanningssystem. Det ikke er tegn til fuktskader enda, men forholdet vurderes som risikofylt. Det er også begrenset besiktighetsmuligheter på tak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet Ikke tilstrekkelig festet blikk i overgang terrassegulv og vegg.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje på innredningen, skader på parkett, samt manglende aquastop og komfyrvakt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på bad i 1. etasje.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes da varmepumpe nærmer seg forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet sviktende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall fra dørterskel mot sluket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på vaskerommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000