

Enebolig m/garasje
Brånanvegen 39
3943 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 08/08/2025

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:61, Bnr: 239
Hjemmelshaver:	Elin Johansen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	722 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	28 944,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1985

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.06.2025
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:	Elin Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og blomster. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. 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:**OPPVARMING:**

Varmekabler i hallen i kjeller og bad.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Vedovn i kjeller.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,33m i alle rom.

1. etasje: 2,39m i entré og wc-rom, 2,4m på vaskerom, 2,38m i øvrige rom.

2. etasje: 0,95-2,33m i alle rom.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Gulvteppe i en bod, støpt dekke i øvrige rom.

1. etasje: Gulvbelegg på vaskerom og wc-rom, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Panel og støpte vegger i alle rom.

1. etasje: Strietapet på vaskerom, malt panel i gang og kjøkken, brystning m/tapet i øvrige rom.

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

TAK/HIMLING:

Kjeller: Panel i alle rom.

1. etasje: Ubehandlet og malt panel i alle rom.

2. etasje: Ubehandlet og malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert knirk i gulvet i stue/spisestue ved normal belastning. Årsaken kan være for stort spenn i bjelkelaget, bevegelser i konstruksjonen eller utilstrekkelig festing av golvplater. Slike forhold kan over tid føre til forskyvninger i skjøter og medføre at gulvet utsettes for press som kan gi lokale opphevinger. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsaksforhold og vurdere eventuelle tiltak, som forsterkning av bjelkelag eller etterfesting av gulvsjikt.

Det ble observert listverk montert inntil teglsteinspipe. Slike tiltak er ikke tillatt i henhold til gjeldende brannforskrifter ved oppføringstidspunkt, da treverk i direkte kontakt med pipe utgjør en brannrisiko. Listverket må fjernes for å ivareta forskriftsmessig brannsikkerhet.

Hjemmelshaver opplyser at de elektriske punktene som tidligere er bemerket i kjeller, er utbedret. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av registrert installatør eller i samsvar med gjeldende forskrifter. Det anbefales å innhente nødvendig dokumentasjon eller foreta kontroll av anlegget for å verifisere at utbedringene er forskriftsmessig utført.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2017- Montert nytt kjøkken.

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	70 m2				0 m2	70 m2
1. etasje	75 m2			51 m2	75 m2	0 m2
2. etasje	53 m2			8 m2	53 m2	0 m2
SUM BYGNING	198 m2			59 m2	128 m2	70 m2
SUM BRA	198 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		31 m2				31 m2
SUM BYGNING		31 m2				31 m2
SUM BRA	31 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang/entré, gang og fire boder.

1. etasje: Entré, gang, vaskerom, wc-rom, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

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.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 31 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdører av tre.

Bodplass.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe fukt/råteskader enkelte steder på kledningen, samt mose og begroing på takstein. Mose på takstein kan føre til frostspreng på vinterstid. Kledningsbord med fukt/råteskader bør skiftes ut, samt takstein bør rengjøres.

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

08/08/2025

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.

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Grunnmuren er visuelt besiktiget, og det ble ikke avdekket vesentlige avvik i form av sprekker eller riss. Det bemerkes likevel at muren, som er oppført med lettklinkerblokker, har noe ujevne eller svake fuger, samt lokale skjevheter som kan tyde på mindre utglidninger. Det er også observert en skjøt som tidligere er forsøkt utbedret, men som har sprukket opp igjen. Det anbefales jevnlig kontroll samt eventuelt utbedring av skadet eller svak murfuge for å hindre videre forringelse over tid.

Drenering trolig fra byggeår.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Sviktende drenering kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger. Dette kan resultere i fuktinnsig, mugg- og råteskader, samt forringelse av materialer over tid. Ved langvarig påvirkning kan det også oppstå frostskaader i konstruksjonen. Funksjonssvikt i drenssystemet bør derfor utbedres for å opprettholde et tørt innemiljø.

TG2 vurderes grunnet grunnmur av lettklinkerblokker og sviktende drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket soppdannelser og begroing på kledningen, manglende behandling av endaved, ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledning, samt kledning for tett på beslag. Samlet sett øker disse forholdene risikoen for råte, soppvækst og fuktskader i både kledning og bakenforliggende veggkonstruksjon. Det anbefales utbedring for å sikre tilstrekkelig lufting, riktig montering og overflatebehandling.

TG2 vurderes grunnet påvist soppdannelser og begroing på kledningen, manglende behandling av endaved, utilstrekkelig lufting i underkant samt for tett montering mot beslag.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1985.

Stuevindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1985.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Hjemmelshaver opplyser om at de fleste vinduene er punktert. Dette ble ikke avdekket under befaringen, men kan heller ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1985.

Dobbelfløyet terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 1985.

Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 1985.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket en del overflateskader, løse håndtak og låsekasser. Hjemmelshaver opplyser om at disse også kan være punkterte. Dette ble ikke avdekket under befaringen, men kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG3 vurderes da alle vinduene og terrassedørene har passert forventet levetid og har en del slitasje, samt påvist to punkterte vinduer på soverom i 2. etasje.

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 ser utett ut rundt gjennomføringer.

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 1985

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

Det er påvist 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, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det ble registrert overvann som rant over og sprutet ut fra takrennene ved besiktigelsen. Årsaken kan være tilstopping i takrenner eller nedløp. Slike forhold medfører økt fuktpåkjenning på fasade og grunnmur, og kan over tid føre til fuktskader, råte og redusert levetid på utsatte bygningsdeler. Det anbefales kontroll og rengjøring av takrennesystemet, samt utbedring ved behov for å sikre tilstrekkelig og effektiv vannavledning.

TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein, samt takrenner og nedløp ikke fungerer tilstrekkelig.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble visuelt inspisert fra luke, da det ikke er etablert gangbart gulv som muliggjør full gjennomgang. Den synlige delen fremstår som tørt og godt ventilert ved befaringstidspunktet. Det ble observert fuktskjolder rundt gjennomføringen for ventilasjonspipe, men det ble ikke utført fuktmåling grunnet manglende adkomst. Det anbefales jevnlig kontroll av området samt nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om aktiv fukt.

TG2 vurderes grunnet fuktskjolder rundt ventilasjonspipe.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasse på 45 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en del avskalling av maling og noe soppdannelse på rekkverk og leegger. Vedlikehold bør påregnes. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak. Hjemmelshaver har utbedret terrassen ved vask og maling av rekkverk. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.

Østvendt terrasse ved inngangsparti på 6 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørvendt veranda på 8 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble også avdekket en del avskalling og manglende vedlikehold på rekkverk og terrassebord. Vedlikehold bør påregnes. For øvrig fremstår verandaen i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, soppdannelse, samt ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

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 ventiler som kan åpnes.

Malt smartpanel og flis på veggene, samt beiset panel i himling.

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

- Veggmontert toalett.

- Dusjnische med glassvegger og forheng.

- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser under besiktigelsen, men det ble avdekket en del sprekker i fugene i dusjnische. Sprekker i fugene kan medføre at fukt trenger inn bak overflatematerialene og forårsaker skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membran skal svikte. 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 og sprekker i fugene i dusjnische.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
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.
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 17mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje, hvor det bør påregnes utskiftning av enkelte elementer. Det ble avdekket en del slitasje på flis og fuger i dusjnisen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene i dusjnisen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er 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.

Membran med ukjent alder.

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.

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

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og ubehandlet panel i himling.

Utslagskum av plast med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres tidligere dør til kjøkken som ikke er tettet igjen, og det er skjært ut en bit rundt vannrør under utslagskummen, trolig grunnet reperasjon av tidligere lekkasje i vannrørene.

TG2 vurderes grunnet slitasje og utskjæringer i veggene.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke 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 3mm motfall over en lengde på ca. 1m ut fra sluk mot dørterskel. Viktig å merke seg at det er krav til at lekkasjevann leder mot sluk fra gjeldende byggforskrift da vaskerommet ble etablert. Motfall mot dør i våtrom eller andre rom med sluk kan medføre at lekkasjevann eller overskuddsvann ledes mot dørråpning i stedet for mot sluket. Dette øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet og kan gi skader på tilstøtende konstruksjoner og rom. Det anbefales at gulvet reetableres med korrekt fall mot sluk for å sikre funksjonell vannavrenning i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det bemerkes at vaskerommet har tilstrekkelig tettesjikt i overgang gulv og vegg. Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer.

TG2 vurderes grunnet motfall på gulv fra sluk mot dørterskel.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1985.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring. Det bemerkes at sluk må påregnes vedlikehold og bør ytterligere undersøkes.

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 boret hull i tilstøtende vegg for våtsone da det ble benyttet utskjæring under utslagskum. Det ble foretatt fuktmåling uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da gulvbelegget har passert forventet levetid, samt ingen synlig belegg under klemring.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1985

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 rammefronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i forventet stand, hvor det bør påregnes utskifting av enkelte elementer. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukttinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Det bemerkes noe salt/kalkutslag i åpne vegger av lettklinkerblokker, trolig grunnet kapillæroppsug. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen, hvor vann transporterer oppløste salter som krystalliseres på overflaten. Over tid kan dette svekke materialets overflate, gi estetiske skader og være et tegn på vedvarende fuktbelastning. Vedvarende fukt kan også påvirke inneklima og legge til rette for biologisk vekst. Det anbefales tiltak for å begrense fuktopptaket, eksempelvis ved forbedret drenering.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og kapillæroppsug på åpne vegger.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes noe salt/kalkutslag, trolig grunnet kapillæroppslag i fundamentet. Slike utslag kan være tegn på vedvarende fuktvandring, og over tid gi svekkelser i overflatematerialer samt øke risikoen for innemiljøproblemer. Det anbefales vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, eksempelvis gjennom kontroll av drenering og etablering av fuktsperrer. Punktet må ses i sammenheng med punkt 9.1.1.

TG2 vurderes grunnet salt/kalkutslag i fundamentet.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 30,6 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst. Det ble ikke avdekket materialnedbrytning eller mikrobiell vekst på befæringsdato, men dette kan ikke utelukkes.

TG2 vurderes grunnet høye fuktverdier i utlektede vegger.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som 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 systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i entré i kjeller og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Det er montert vegghengt toalett på bad uten tilstrekkelig lekkasjesikring under klosett, og det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av systerne. Manglende lekkasjesikring av systerne medfører risiko for skjulte lekkasjer, som over tid kan gi fuktskader i øvrige konstruksjoner. Det bør etableres egnet lekkasjesikring i henhold til produktdatablad. 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 lekkasjesikring og dokumentasjon på sisternen.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1985
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er 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.

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

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og vaskerom. Badet er ventilert med naturlig ventilasjon i form av lufteventil uten mekanisk avtrekk. 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 under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vegger og vinduer. Det bemerkes en del sot i mekanisk avtrekk på vaskerom, som trolig har oppstått da avtrekket er gammelt. Det bør påregnes utskiftning av mekanisk avtrekksvifte på vaskerommet.

TG2 vurderes da bad mangler mekanisk avtrekk og avtrekk på vaskerom bør påregnes utskiftning.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1985

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke 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 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 ikke 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 17 kurser iht oversikt.

Det ble avdekket løse ledninger og åpen stikkontakt i kjeller, noe som vurderes som en sikkerhetsrisiko. Slike forhold kan medføre fare for elektrisk støt eller brann. Forholdene må påregnes utbedringer.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

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 levert før oppstart av 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 byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG2 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 stedvise/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.

Det er fremlagt godkjente tegninger, midlertidig brukstillatelse av boligen, samt ferdigattest på garasjen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom loftstue og soverom i 2. etasje er revet for å utvide soverom og det er etablert vegg mellom soverom og gang. Bruksendringene er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

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
	TG2 vurderes grunnet grunnmur av lettklinkerblokker og sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet påvist soppdannelser og begroing på kledningen, manglende behandling av endeved, utilstrekkelig lufting i underkant samt for tett montering mot beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein, samt takrenner og nedløp ikke fungerer tilstrekkelig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet fuktskjolder rundt ventilasjonspipe.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, soppdannelse, samt ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder.
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen og sprekker i fugene i dusjnise.
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene i dusjnisen.
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje og utskjæringer i veggene.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet motfall på gulv fra sluk mot dørterskel.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da gulvbelegget har passert forventet levetid, samt ingen synlig belegg under klemring.
9.1.1	Kjellerrom Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og kapillæroppsug på åpne vegger.
9.1.2	Kjellerrom Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet salt/kalkutslag i fundamentet.
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet høye fuktverdier i utlektede vegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og dokumentasjon på sisternen.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da bad mangler mekanisk avtrekk og avtrekk på vaskerom bør påregnes utskiftning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes da alle vinduene og terrassedørene har passert forventet levetid og har en del slitasje, samt påvist to punkterte vinduer på soverom i 2. etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-