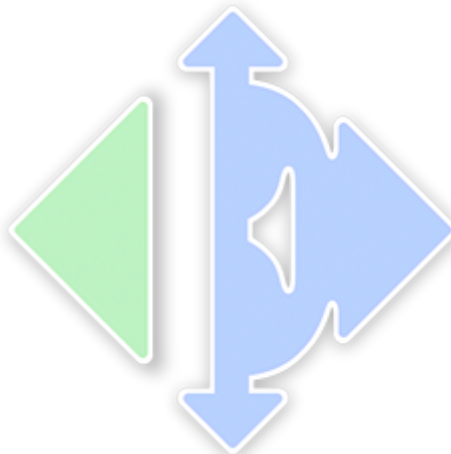


Enebolig
Bregnevegen 15
3940 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 26/06/2025

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:69, Bnr: 243
Hjemmelshaver:	Maurits Eugen Gusfre og Hannah Victoria Brevik
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1040 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	29 448,-
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.06.2025
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:	Maurits Eugen Gusfre
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Bærende konstruksjoner er oppført av betong i hoveddel og bindingsverk i tilbygg. Boligen er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av betong i hoveddel og bjelkelag i tre på tilbygg.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

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 i stue i 1. etasje.

Varmekabler på begge bad, soverom og kjellerstue i underetasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,31m i kjellerstue og bad, 2,38m på disponibelt rom, 2,39m i gang.

1. etasje: 2,33m i entré, 2,35m på kjøkken, 2,36m på bad, 2,38m på to soverom, 2,39m i gang, soverom og spisestue, 2,48m i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt:

- Produktbeskrivelse av brukt membran på våtrom.
- Dokumentasjon på sanering av oljetank.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Utbedring tilsynsrapport.
- Komplettering/kobling av skjult anlegg på hovedsoverom og gjesterom, montert nye stikk og dimmere.
- Montering av downlights på soverom.
- Komplettering/ kobling av skjult anlegg på bad, montering av stikk, vifte, downlights.
- Etablering av varmekabel på bad.
- Etablering av varmekabel i gang.
- Arbeid i forbindelse med tilkobling av kurs på bad.
- Etablert ny kurs og kursopplegg for utestikk og varmpumpe.
- Etablert stikkontakt på loft, tilførsel fra soverom.
- Komplettering av anlegg i gang, montering av termostat og div. omtrekking av eksisterende anlegg.
- Montering av lampe/dimmer i gang.
- Arbeid i forbindelse med utelys inngangsparti og garasje.
- El-kontroll fra 2022.

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

Underetasje: Flis på bad og kjellerstue, laminat i øvrige rom.

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

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, malt panel i kjellerstue, malt tapet i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, spilevegg i gang, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel i kjellerstue, malt porebetong i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater på bad og soverom, malt panel og smartpanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres noe knirk i gulvet i gang i 1. etasje. Dette kan skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen, eller naturlig materialbevegelse over tid. Tiltak som etterstramming av festemidler eller avretting av underlag kan vurderes dersom forholdet ønskes utbedret.

Det er registrert skjevhet i etasjeskillet, og dette antas å ha sammenheng med grovstøpt fundament fra byggeperioden på 1960-tallet. Slike konstruksjonsmetoder kunne gi begrenset presisjon i planhet og nivå, noe som over tid kan medføre ujevnheter i gulvet.

Skjevhetene kan oppleves som sjenerende i bruk og vil kunne bidra til økt slitasje eller skader på laminat og overflater. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere ved eventuell rehabilitering, der avretting av gulv og eventuelle konstruktive tiltak kan være aktuelt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2020- Byttet kjøkkeninnredning.
 - 2023- Beslaglagt pipe.
 - 2023- Pusset opp bad, soverom og gang/entré.
 - 2023- Byttet tre vinduer, terrassedør og ytterdør.
 - 2024- Utvidet terrasse med nytt rekkverk.
 - 2025- Byttet fronter, benkeplate, oppvaskkum av kompositt, samt mikro.
-

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	79 m2				58 m2	21 m2
1. etasje	119 m2			67 m2	119 m2	0 m2
SUM BYGNING	198 m2			67 m2	177 m2	21 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		17 m2				17 m2
SUM BYGNING		17 m2				17 m2
SUM BRA	17 m2					

BRA-i:

Underetasje: Kjellerstue, gang, tre boder, soverom, bad.

1. etasje: Gang/entré, bad, kjøkken, stue/spisestue, 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 besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Tilknyttet garasje på 17 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av lettklinkerblokker med murpuss, saltak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltapp.

Vippeport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre og vindu med 1-lags glass.

- Det er ikke lagt opp til el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utbedringer av enkelte elementer. Det er avdekket en gjennomgående setningssprekk som strekker seg over to vegger, noe som kan indikere bevegelser i konstruksjonen som følge av ujevn setning i grunnen eller svakheter i fundamentet. Slike sprekker kan over tid medføre redusert stabilitet og bør følges opp.

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under terreng og ikke var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det ble imidlertid registrert tegn til setninger både i hovedbygningen og garasjen, noe som kan indikere at grunnforholdene er ustabile eller varierende. Slike setninger kan over tid medføre belastninger på konstruksjonen og forårsake sprekker eller skjevheter.

Grunnmuren er besiktiget, og det ble registrert en setningssprekk i området under terrassen. Sprekker i dette området kan indikere lokale bevegelser i fundamentet, som følge av ujevn lastoverføring, mangelfull fundamentering eller varierende grunnforhold. I tillegg ble det observert noe avskalling av murpuss under utedel til varmepumpe, trolig som følge av fuktpåvirkning eller mekanisk belastning over tid.

Det ble ikke observert synlige tegn til eksisterende dreneringssystem ved befarig. Det ble samtidig foretatt fuktmålinger på innsiden av grunnmuren, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Dette kan indikere manglende eller utilstrekkelig drenering, eller svikt i fuktsikringen mot grunnen. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre skader på bygningsmaterialer og redusert innemiljø. Det anbefales nærmere undersøkelser av drensforholdene, samt vurdering av tiltak som etablering eller forbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

TG2 vurderes grunnet setningssprekk under terrasse, avskalling av murpuss under utedel til varmepumpen, samt forhøyede fuktverdier som kan indikere utilstrekkelig drenering.

Merknader:



TG 2 1.2 Krypekjeller

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

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

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst fra åpning i kjellerrom.

Krypekjelleren fremstår som tilstrekkelig ventilert, tørr og fin under besiktigelsen. Det ble foretatt fuktmåling på grunnmur, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier. Det bemerkes også manglende fuktsperre mot grunn. Grunnfjell går gjennom kjelleren og fører ofte med seg grunnvann. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, da grunnfjell ofte leder og samler grunnvann, særlig i perioder med mye nedbør eller høyt grunnvannsnivå. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i grunnmur og manglende fuktsperre mot grunn.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrenghorhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenghorhold 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: Terrenghorhold 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 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning 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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket manglende lufting i underkant av kledning og manglende behandling av endaved. Bemerkningene bør påregnes utbedringer. For øvrig ikke avdekket skader eller bemerkninger med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledningen samt manglende behandling av endaved.

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 PVC, produsert i 2023. TG1

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987.

Hempevindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2004.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe slitasje og soppdannelser på de eldste vinduene, samt omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot beslag. Det anbefales en avstand på ca. 6mm. 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. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 3-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2023. TG1

Terrassedør med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil og 1-speil.

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

TG2 vurderes grunnet slitasje og soppdannelse på de eldste vinduene, samt vinduene passerer forventet levetid i nærmere fremtid og bør påregnes utskiftning. Omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot beslag.

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.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

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

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 aluminiumsplater og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved platene som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes at taket mangler snøfangere. Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at taknedløpets utkaster ved inngangspartiet ikke leder overvannet tilstrekkelig bort fra konstruksjonen. Vannet renner i dag ned mot inngangspartiet, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og fundament. Løsningen vurderes som utilstrekkelig, og omlegging eller etablering av drenerør anbefales for å sikre bedre bortledning av overvann og redusere risiko for fuktskader.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig utkaster fra nedløp.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 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 lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

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

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert bedre ventilasjon på loftet. Forbedret ventilasjon bidrar til økt luftutskifting og redusert fare for fuktoppbygging, noe som er særlig viktig i kaldt loftsrom for å forebygge kondensering og muggdannelse.

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.

Nordvestvendt terrasse på 55 m2 med utgang fra stue. Overbygd del på 11 m2.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,95m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørvendt overbygd veranda på 12 m2 med utgang fra soverom.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår verandaen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder.

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 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 med downlights i himling.

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

- Veggmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glassvegg.

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 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 25mm fall over en lengde på 1m ut i dusjsonen. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant rundt hele gulvet. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG 1 7.1.3 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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2023.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet samt vannrør anses å være tilsvarende nytt.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad underetasje

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 malt betong i himling.

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

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

- Veggmontert toalett.

- Opplegg til vaskemaskin.

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 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er 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 8mm fall over en lengde på 2 m ut fra dørterskel mot sluk, noe som er i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Overflatene fremstår for øvrig i normalt god stand, sett i lys av alder og forventet bruksslitasje. Det ble imidlertid observert noe soppdannelse i fugene i overgangen mellom gulv og vegg, noe som kan indikere fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell behandling av soppsporer, samt vurdering av tiltak for å bedre ventilasjon og redusere fukt i rommet.

TG2 vurderes grunnet soppdannelser i fugene ved overgangen mellom gulv og vegg.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegger og grunn. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det bemerkes at kjøkkenet ikke var komplett på befaringsdagen, og det var montert en midlertidig benkeplate.

Bygningsdeler tilknyttet benkeplaten, som oppvaskkum og induksjonstopp, var derfor ikke fastlimt eller permanent montert, da korrekt benkeplate skal installeres før visning. Vurderingen av kjøkkenet er basert på tilstanden slik den fremsto under befaring, men det legges til grunn at bygningsdelene vil være forskriftsmessig fastmontert og komplett ved ferdigstillelse. Det anbefales kontroll av ferdig montert kjøkken før overtakelse for å verifisere korrekt utførelse.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Avrenning fra vannkran og vanntrykk ble ikke testet. Det bemerkes tilstrekkelig oppsug i ventilator, samt tilstrekkelig aquastop og komfyrvakt.

TG2 vurderes grunnet ikke komplett kjøkken under besiktigelsen og manglende funksjonstest av blande batteri.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellerstue****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Overflatene fremstår i god stand. 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 fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:**TG 1** 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 tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 7.7 vekt% i trefuktighet.

Ventilering via ventiler plassert i vinduer og yttervegger, noe som var vanlig og i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Denne typen naturlig ventilasjon vurderes som tilstrekkelig ut fra boligens alder og konstruksjon.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen 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 tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

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 på bad i 1. etasje. Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisterner. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettet på bad i underetasjen ble montert.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig lekkasjespalte for sisterner på bad i underetasje, samt manglende FDV dokumentasjon.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk i gulv.
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 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023
Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Det er nedgravd oljetank på tomten. Hjemmelshaver opplyser om at den nedgravde oljetanken er sanert og fylt med pukk. Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at tanken er tømt, renset og korrekt fylt med pukk eller grus i henhold til gjeldende krav.

Varmepumpe fra 2023. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og på begge bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbblad til bad i 1. etasje, men det mangler tilluft til bad i underetasjen.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduene og veggene.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering til bad i underetasjen.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 i underetasjen med 18 kurser iht oversikt.

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

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget i deres eiertid, men dette kan ikke garanteres for tidligere eiere. Ifølge hjemmelshaver er anlegget kontrollert og vurdert som i orden av elektriker.

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 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.

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 byggetegninger og ferdigattest på boligen, samt garasjen. Det fremgår av tegningene at det er satt opp vegg mellom tv-stue og gang i underetasjen er etablert, samt ikke utgravd bod er gravd ut og etablert boder. i 1. etasje er vegg mellom bad/wc og soverom er flyttet og vegg mellom to soverom er revet for å utvide bad og soverom. Vegg mellom kjøkken og stue er revet og det er etablert soverom på tidligere kjøkken. Bruksendringene er ikke søknadspliktige hos kommunen. Disponibelt rom i underetasjen er tatt i bruk som soverom. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Disponibelt rom i underetasjen vurderes å oppfylle gjeldende krav til varig opphold og anses egnet for bruk som soverom. For å kunne benytte rommet som soverom i tråd med regelverket, kreves det en forenklet bruksendring som må godkjennes av kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet setningssprekk under terrasse, avskalling av murpuss under utedel til varmepumpen, samt forhøyede fuktverdier som kan indikere utilstrekkelig drenering.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i grunnmur og manglende fuktsperre mot grunn.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledningen samt manglende behandling av endeved.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje og soppdannelse på de eldste vinduene, samt vinduene passerer forventet levetid i nærmere fremtid og bør påregnes utskiftning. Omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig utkaster fra nedløp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet soppdannelser i fugene ved overgangen mellom gulv og vegg.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet ikke komplett kjøkken under besiktigelsen og manglende funksjonstest av blandebatteri.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig lekkasjespalte for sistene på bad i underetasje, samt manglende FDV dokumentasjon.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering til bad i underetasjen.