

Enebolig
Berget 6
3950 Brevik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 09/07/2025

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:80, Bnr: 127
Hjemmelshaver:	Berit Tangen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	432 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 616,-
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1841

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:	Einar Tangen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og fjellområder. Asfaltert og steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur av betong og støpte steinblokker.

Ytterveggene er oppført av tømmer og bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra renovasjonsår og byggeår, 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:**

Vedovn i hall i 1. etasje.

Varmekabler ute (ikke fungerende), gang/entré, samt bad.

Panelovn på bad i 2. etasje og to soverom i 2. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,17-2,3m i gang/entré, 2,2-2,37m i hall, 2,32-2,47m i stue, 2,33m på kjøkken og bad, 2,31m på vaskerom, 2,32m på soverom.

2. etasje: 0,77-2,21m på soverom, 0,77-2,22m i gang, 0,7-2,22m på bad, 0,58-2,24m på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

1. etasje: Flis i gang/entré og bad, gulvbelegg på vaskerom, gulvteppe på soverom, tregulv i øvrige rom

2. etasje: Gulvbelegg på bad, gulvteppe på soverom, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Veggplater på bad, Malt tapet og tømmer i gang/entré og hall, malt tapet og strietapet i øvrige rom.

2. etasje: Veggplater på bad, tapet og malt strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Malt panel m/takbjelker i gang/entré, hall og stue, malt panel i øvrige rom.

2. etasje: Malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Soverommene har ikke tilfredsstillende rømningsmuligheter, da vinduenes lysåpninger er mindre enn kravet til godkjent rømningsvei, som er minimum 0,5 meter i bredde, 0,6 meter i høyde og samlet åpningsareal på minst 0,6 m × 0,5 m og totalt minimum 1,5 m fri åpning. Manglende rømningsvei kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved brann eller annen nødsituasjon. Det anbefales å etablere rømningsvinduer i henhold til gjeldende forskriftskrav, eventuelt vurdere alternative rømningsløsninger der dette ikke lar seg gjøre.

Teglsteinspipen er bygget inn med for liten avstand til omkringliggende konstruksjoner, i strid med branntekniske krav fra tidligst byggeforskriften av 1985. Pipen viser også tegn til slitasje, og det anbefales at den inspiseres av kvalifisert fagperson før videre bruk. Det er eier som har ansvar for at boligens branntekniske løsninger tilfredsstiller minimumskravene i den første relevante forskriften, her byggeforskriften av 1985. Det anbefales likevel at branntekniske forhold oppgraderes i tråd med gjeldende forskriftsnivå for å ivareta sikkerheten på best mulig måte.

Det ble registrert tegn til aktivitet av borebiller i stubbeloftet i den eldre delen av krypkjelleren. Dette indikerer mulig angrep av treødeleggende insekter, som over tid kan svekke bærende konstruksjoner dersom angrepet utvikler seg. Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget, samt vurdering av behov for behandling eller utskiftning av skadet treverk. Se punkt 1.2 for ytterligere vurderinger.

Det ble observert funn som kan indikere tilstedeværelse av skadedyr, trolig mus, på baderommet. Det dreier seg om mindre ekskrementer som er typiske for gnagere. Dette kan tyde på at det har vært eller fortsatt er aktivitet i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfanget, samt eventuelt iverksetting av tiltak for tetting av inngangspunkter og bekjempelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

1988/89- Boligen ble renorvert, samt oppført tilbygg.

- Montert motoriserte markiser ved dobbelfløyet terrassedør.
 - Lagt nytt vannrør (m/varmekabel) fra bolig og til kommunal kum.
 - Lagt nye avløpsrør ut fra boligen.
 - Montert nytt sikringsskap med automatsikringer.
-

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
1. etasje	82 m2			46 m2	82 m2	0 m2
2. etasje	47 m2				47 m2	0 m2
Bod		4 m2				4 m2
SUM BYGNING	129 m2	4 m2		46 m2	129 m2	4 m2
SUM BRA	133 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- etasje: Gang/entré, hall, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom.
- etasje: Gang, bad, to soverom.

BRA-e:

Bod.

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.

2. etasjes GUA er 82 m2.

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

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

09/07/2025

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Det er ikke etablert drenering rundt bygningskroppen, da konstruksjonen er oppført med krypkjeller. Selv om tradisjonelle krypkjellere ofte ble bygget uten drens-system, anbefales det likevel tiltak for å lede overflatevann og nedbør bort fra grunnmuren. Manglende drenering kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kryperom, med risiko for råteskader, mugg og soppdannelser. Det anbefales å etablere eller forbedre overflatevannshåndtering, som fall på terreng, taknedløp med utkast og eventuelt drensledning der forholdene tillater det. Grunnfjell går gjennom deler av krypkjelleren, noe som medfører naturlig tilsig av grunnvann i området. Dette er en kjent utfordring ved slike konstruksjoner, spesielt der fjell kommer i dagen under bygningen. Forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.2.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig drens-system/naturlig drenering.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypkjelleren har adkomst via luker i grunnmuren og er delt opp i flere separate lommer. Lommene under tilbygget fremstår noe tørrere enn øvrige deler, men samtlige mangler tilstrekkelig fuktsperre mot grunnen samt tilstrekkelig ventilering. Dette øker risikoen for fuktakkumulering, kondensering og mikrobiell vekst. I tillegg går grunnfjellet gjennom deler av krypkjelleren, noe som medfører naturlig tilsig av grunnvann. Forholdene vurderes å kunne gi forhøyet fuktbelastning over tid. Det anbefales etablering av fuktsperre på grunn, forbedret ventilering av kryprommet samt vurdering av tiltak for håndtering av grunnvann, for eksempel drensrenner eller lokal avledning der dette er teknisk mulig.

Det ble observert flere tegn til aktivitet fra borebiller i den eldre delen av krypkjelleren, herunder små borehull og trestøv. Det er på befaringstidspunktet vanskelig å fastslå om angrepet er aktivt eller inaktivt. For å avdekke omfang og eventuell pågående aktivitet, anbefales det nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson. Dersom aktivt angrep bekreftes, bør det iverksettes nødvendige tiltak for bekjempelse og utbedring for å hindre videre nedbrytning av trekonstruksjoner.

TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilering, samt tegn på borebiller.

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 på vestvendt side av boligen. 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 ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk og tømmer.

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 er montert med bunnsvill, men uten tilstrekkelig lufting i underkant, noe som begrenser ventilasjon av bakenforliggende konstruksjon. Det bemerkes at denne løsningen var vanlig ved byggetidspunktet og i samsvar med datidens byggeskikk. Kledningen vurderes å være i normalt god stand, med unntak av blåser på sørvendt vegg samt et område på østvendt fasade hvor det er registrert omfattende råteskader i endevend. Dette skyldes trolig langvarig fuktbelastning og utilstrekkelig uttørking. Det anbefales å skifte ut skadet kledning i det aktuelle området og samtidig vurdere tiltak for bedre lufting og fuktsikring i nedre del av kledningen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen samt råteskader på et området på østvendt fasade.

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 glass og ramme av tre, produsert i 1988.

Takvinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene med 2-lags glass fremstår i normalt god stand. Ved tilluftventilene på takvinduene ble det avdekket uttørket isolasjon eller tetningslist, samt avskalling, soppdannelser og slitasje. Det ble foretatt fuktmålinger uten nevneverdige fuktverdier. Forholdene tyder på fuktbelastning og redusert funksjon. Utskifting og utbedring bør påregnes. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av massivtre, ukjent produksjonsår.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2018.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 5-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes noe råteskader rundt omrammingen på terrassedøren. Omrammingen bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet slitasje på takvinduer, samt råteskader på omrammingen rundt terrassedør.

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



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert ved visuell observasjon fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i konstruksjonen ved denne besiktigelsen. Det er ikke etablert kaldloft eller tilgjengelige hulrom over himling, og det er dermed ikke mulig å foreta inspeksjon av takkonstruksjonen fra innsiden. Dette medfører begrenset kontrollmulighet og at eventuelle skjulte avvik ikke kan utelukkes.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

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 enkelkrum teglstein og vurderes å ha normal aldersrelatert slitasje. Ved befaring ble det registrert mose- og algevekst på taksteinen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for frostspreng på vinterstid, noe som over tid kan redusere takets levetid. Det anbefales at begroing fjernes som del av jevnlig vedlikehold for å sikre takets funksjon. Det bemerkes manglende takstein rundt takvindu i gang i 2. etasje. Bemerkelsen bør påregnes utbedring. Det ble også registrert stigetrinn til pipe, noe som legger til rette for sikker adkomst ved feiing og tilsyn. Det bemerkes imidlertid at taket mangler tilstrekkelig snøfangere. Fravær av snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras, som kan forårsake skade på personer og husdyr der disse kan ferdes.

Hjemmelshaver opplyser om at manglende takstein rundt takvindu er utbedret etter besiktigelsen.

Takrenner og nedløp fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og funksjon. Det ble registrert noe ujevnt fall samt tegn til slitasje. I tillegg mangler det tilstrekkelige utkastere på nedløpene, noe som kan medføre at vann ledes for nært grunnmur og øker risikoen for fuktinntrengning.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein, manglende snøfangere, samt slitasje, ujevnt fall og manglende utkastere på nedløp.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørøstvendt terrasse på 39 m² med utgang fra hall.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket råte- og fuktskader enkelte steder på terrassebord, spesielt ved ytterhjørnet av terrassen. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Nordvestvendt terrasse på 7 m² med utgang fra vaskerom.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder samt råte- og fuktskader på deler av terrassebord på sørøstvendt terrasse.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrø på veggene og malt panel i himling.

Innredning/overskap med slette fronter, utslagskum med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes noe svartsot/heksesot på overflatene. Dette kan indikere utilstrekkelig ventilasjon. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet svartsot/heksesot på veggene.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres ca. 30mm fall over en lengde på 1,8 m 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 en forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utskiftning i nærmere fremtid. Det ble avdekket sprekker i skjøter, samt slitasje på overflatene.

TG2 vurderes grunnet sprekk i skjøt, samt slitasje på overflatene.

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

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra renoveringsår, 1988.

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

Det ble avdekket utilstrekkelig tettesjikt i skjøt på belegget. Tettesjiktet og skjøten må påregnes utbedringer. En bør også være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt ved skjøt på belegget.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glass/aluminiumsramme.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket råte/fuktskader i underkant av platene i dusjsone, da det mangler tilstrekkelig alulist/tettedetaljer i underkant av platene. Platene bør påregnes utskiftning. Det ble også avdekket slitasje på innredningen.

TG2 vurderes grunnet råte/fuktskader i underkant av platene samt slitasje på innredningen.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist 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 påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 2mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk, samt 12mm over 0,5m i dusjonen. Dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble registrert et motfall på ca. 5 mm over en lengde på 1 meter i retning mot soveromsdør. Motfallet skyldes trolig svikt i utførelse eller naturlig deformasjon i gulvkonstruksjonen over tid. Gulvet må bygges om slik at forskriftsmessig fall mot sluk etableres. Dette innebærer sannsynligvis full riving av gulvflaten, inkl. eventuell membran og ny oppbygging av fall og tettesjikt. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje hvor det ble avdekket sprekker i flere flis ved oppkant mot vegg.

TG3 vurderes grunnet motfall mot soveromsdør.

Merknader:



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 1988, ved renoveringsår.

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 vegg tilstøtende til våtsone, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved overfladisk fuktsøk i dusjonen ble det imidlertid påvist forhøyede fuktverdier. Dette kan indikere svikt i overflatebehandling eller tettesjikt i dusjområdet. Observasjonen bør påregnes nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslaget, samt nødvendige tiltak for å utbedre eventuelle skader og forhindre videre fuktbelastning.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett under klemring og forhøyede fuktverdier ved overflatesøk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



7.3 Bad 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i aluminium. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes manglende alulist/tettedetaljer i underkant av våtromsplatene. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig beskyttelse/tettedetaljer under våtromsplatene i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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 2mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes også noe slitasje på sveiseskjøt.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene samt sveiseskjøt.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra renoveringsår, 1988 i følge hjemmelshaver.

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

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

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

TG2 vurderes da belegget har passert forventet levetid og ingen synlig belegg under klemring.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988

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

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe slitasje på benkeplaten, samt bruksslitasje på kjøkkeninnredningen i form av skapdører og skuffer. Slitasjen vurderes som alders- og brukstypisk, men kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk standard over tid. Det anbefales vurdering av utskifting eller overflatebehandling dersom det er ønskelig med oppgradering av kjøkkenets helhetlige tilstand. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

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.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom 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 bemerkes noe korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene, spesielt i krypkjeller.

TG2 vurderes grunnet korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene.

Merknader:

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad i 1. etasje og vaskerom. Det ble registrert luftespalte for tilluft under dørrblad til bad i 1. etasje. Badet i 2. etasje mangler imidlertid tilfredsstillende ventilasjonsløsning, noe som kan medføre opphopning av fukt og risiko for sopp- og muggdannelse over tid. Det anbefales etablering av egnet avtrekksløsning samt tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i dette rommet.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering samt tilluft til bad i 2. etasje.

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 1988

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

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 16 kurser. Kursfortegnelsen bør påregnes oppdatering.

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

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger 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 TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres 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.

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 er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av tilbygget til boligen. Det er oppført en vegg mellom gang/entré og stue og inngangsdøren er flyttet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

Gul-merke SEFRAC:

Original del av boligen er registrert med gulmerke i SEFRAC-registeret, noe som indikerer at bygningen har en viss verneverdi og er oppført før 1900 eller anses som kulturhistorisk interessant. Dette kan medføre særskilte hensyn ved søknadspliktige tiltak, herunder krav om dialog med vernemyndigheter og eventuelle begrensninger i endringer av byggets opprinnelige karakter.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig drens-system/naturlig drenering.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilering, samt tegn på borebiller.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen samt råteskader på et området på østvendt fasade.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje på takvinduer, samt råteskader på omrammingen rundt terrassedør.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet begroing på takstein, manglende snøfangere, samt slitasje, ujevnt fall og manglende utkastere på nedløp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder samt råte- og fuktskader på deler av terrassebord på sørøstvendt terrasse.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet svartsot/heksesot på veggene.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekk i skjøl, samt slitasje på overflatene.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet råte/fuktskader i underkant av platene samt slitasje på innredningen.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett under klemring og forhøyede fuktverdier ved overlatesøk.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig beskyttelse/tettedetaljer under våtromsplatene i våtsonen.
7.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene samt sveiseskjøl.
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da belegget har passert forventet levetid og ingen synlig belegg under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende ventilering samt tilluft til bad i 2. etasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt ved skjøt på belegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall mot soveromsdør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-