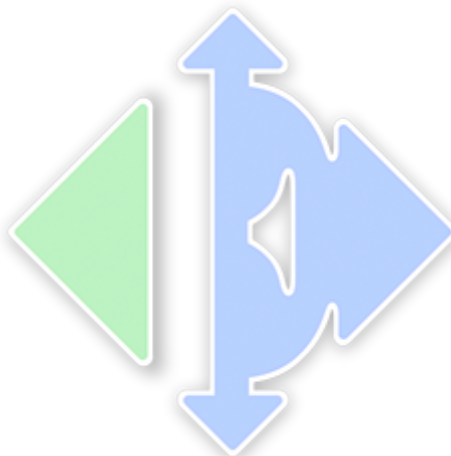


Del av tomannsbolig
Flåtten terrasse 19
3929 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	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: 14/08/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Monica Wright Eriksen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1304 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	25 836,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1956

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.06.2025
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:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Monica Wright Eriksen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

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

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein og 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.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Varmekabler på to soverom og bad/vaskerom i underetasje.

Panelovner.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,3m på to soverom, 2,03m i gang, 2,05m i bod, 2,03m i innredet rom, 2,22m på bad.

1. etasje: 2,36m i stue og kjøkken, 2,38m på soverom, sittegruppe kjøkken og gang, 2,39m i spisestue og gang, 2,4m i gang/entré,

2. etasje: 2,39m på tre soverom, 2,4m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt:

- Igangsettingstillatelse for tilbygg.
- Tillatelse for oppføring av ny garasje.
- Dokumentasjon på el-tilsyn fra 2009.
- Kontrakt på renovering av bad (2019).
- Bekreftelse på utført rørfornyning.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Oppføring av nytt utestikk til varmepumpe.
- Rehab av baderom i 2. etg. Lagt opp og montert 2 lamper på vegg (IP44) levert av kunde, montert bryter. Lagt opp og montert vifte levert av kunde, montert bryter. Stikk ved innredning og langs gulv, IP44.
- 11 stk doble stikk i stue. Benyttet eksisterende kurser. Montert taklampe over bryter.

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

Underetasje: Gulvbelegg på bad, teppegulv på innredet rom og gang, tregulv på soverommene.

1. etasje: Parkett i stue/spisestue, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Gulvbelegg på bad, parkett i gang, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på bad, smartpanel på innredet rom, slette malte overflater i gang, malt tapet og tapet på soverommene.

1. etasje: Smartpanel i entré og kjøkken, malt panel i gang, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad, malt panel i gang, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt mur på bad, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Malt panel i gang, smartpanel i entré og kjøkken, tak-ess i øvrige rom.

2. etasje: Malt panel i gang, smartpanel på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjellerstue er innredet som oppholdsrom, men oppfyller ikke krav til dagslys eller rømningsmulighet iht. gjeldende byggeforskrifter ved oppføringstidspunkt. Rommet mangler vindu og tilfredsstillende dagslys eller rømningsvindu. Det foreligger vesentlige avvik fra forskriftens krav til oppholdsrom, og bruken vurderes også å være i strid med gjeldende forskrifter. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som oppholdsrom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Det ble målt et avvik på ca. 14 mm over en avstand på 1 meter ved trappeoppgang i 1. etasje. Det er også registrert flere skjevheter i etasjeskillene. Avvikene antas å skyldes underdimensjonering eller manglende avstivning av bjelkelag fra opprinnelig byggeår. Slike avvik er typiske i eldre konstruksjoner og kan føre til ujevn belastning. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er registrert sprekker og tegn til utettheter på skorsteinen på loftet. Forholdet gir indikasjon på at skorsteinen ikke er tilfredsstillende tett, noe som kan medføre redusert motstand mot varme og røykgassgjennomtrengning. Dette kan utgjøre en brann- og helsefare dersom skorsteinen fortsatt er i bruk. Det anbefales en fagkyndig vurdering av skorsteinens tilstand, med påfølgende utbedringstiltak som eventuell rehabilitering eller foring med godkjent rørinnsats.

Ved befaring ble det avdekket at det ikke er etablert brannskillevegg mellom boenhetene, noe som er i strid med forskriftskrav. I følge tidligst godkjente byggeteknisk forskrift 1985 (TEK85) for brannkrav, skal boenheter i tomannsboliger være adskilt med branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand, som skal hindre brannspredning mellom enhetene. Manglende brannskille representerer et alvorlig brannteknisk avvik og en betydelig svekkelse av personsikkerheten. Det må etableres godkjent brannskillevegg mellom boenhetene i samsvar med krav til brannmotstand, fra tidligst TEK85.

Utvendig trapp til hage er uten rekkverk og tilfredsstillende dermed ikke kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17) med hensyn til sikkerhet og fallsikring. Trappen anses som en potensiell risiko for personskade, særlig ved glatt føre eller for personer med nedsatt bevegelighet. Det må etableres forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk.

Det ble registrert knirk i deler av gulvet, særlig i området rundt terrassedøren i 2. etasje. Slike lyder kan skyldes bevegelse i konstruksjonen, svikt i innfesting, eller underliggende fuktproblematikk. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken og vurdere behov for utbedring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2001- Lagt ny takstein, takpapp, lekter og sløyfer.
- 2002- Bygd garasje.
- 2008- Bygd tilbygg sørøstside av bolig.
- 2008- Pusset opp bad i underetasje.
- 2012- Bygd nye terrasser.
- 2014- Montert vedovn.
- 2014/15- Renoverte stue med f.eks. etterisolerte vegger og gulv, utlekting og overflatebehandling.
- 2018- Montert varmepumpe.
- 2019- Pusset opp bad i 2. etasje.
- 2019- Pusset opp deler av kjøkken.
- 2023- Rørfornyning i avløpsrør ut til inspeksjonsluke i hagen.

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	62 m2				55 m2	7 m2
1. etasje	84 m2			48 m2	84 m2	0 m2
2. etasje	41 m2			3 m2	41 m2	0 m2
SUM BYGNING	187 m2			51 m2	180 m2	7 m2
SUM BRA	187 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		36 m2				36 m2
SUM BYGNING		36 m2				36 m2
SUM BRA	36 m2					

BRA-i:

Underetasje: Gang, bad, bod, innredet rom, to soverom.

1. etasje: Entré, garderobe, gang, soverom, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje: Gang, bad, tre soverom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 36 m2.

Støpt dekke med ringmur av leca/lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

To manuelle vippeporter.

Ytterdør av tre.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen.

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

14/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og er tildekket gulvbelegg og teppegulv. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Drenering med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert fra innsiden av grunnmur ved bruk av fuktindikator. Det ble registrert unormale fuktverdier, selv om det ikke forelå synlige tegn til fuktinntrenging. Påviste verdier kan likevel indikere begynnende fuktbelastning som over tid kan påvirke utlektede vegger under terreng. Det anbefales videre oppfølging med tanke på eventuell forbedring av drenering og fuktsikringstiltak for å forhindre skader på innvendige overflater og materialer.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypkjeller med manglende tilstrekkelige adkomstmuligheter. Konstruksjonen fremstår som noe underdimensjonert med hensyn til ventilering. Det ble fremlagt bilder fra 2015 som viser tilfredsstillende tilstand på det tidspunktet. Det bemerkes at det burde vært etablert fuktsperre mot grunnen.

TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn og ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser om at naturlig drenering er ganske bra og de har ikke hatt fuktproblemer i underetasjen.

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 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 stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe avskalling av maling enkelte steder, samt ikke tilstrekkelig luftespalter i underkant av kledningen. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 1-lags fargeglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1978/79.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2008 og 2014. TG1

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe avskalling og slitasje på vinduene fra 1978/79. For øvrig ble det ikke avdekket slitasje av betydning eller skader som har negativ innvirkning på funksjonen. 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 avdekket et punktert vindu i på soverom i 2. etasje ved balkong. Vinduet bør påregnes utskiftning.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2001.

Dobbel skyvedør med 3-lags isolerglass, produsert i 1982.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1979.

Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen, foruten noe slitasje og avskalling av maling på terrassedør.

TG2 vurderes da vinduer og terrassedører fra 1978-1982 har passert forventet levetid, samt avskalling av maling, punktert vindu og slitasje på enkelte vinduer og ytterdører.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1962

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med en kombinasjon av betongstein og takplater, og fremstår i normalt god stand ved visuell kontroll fra bakkeplan. Det bemerkes at taket på hoveddelen av bygningen ikke ble inspisert nærmere grunnet manglende adkomst og visuelle muligheter. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser på betongsteinen som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningens funksjon. Det observeres imidlertid noe slitasje på takplatene, noe som over tid kan medføre redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov. Videre oppfølging anbefales for å vurdere eventuelle tiltak.

Det ble i tillegg observert betydelig soppdannelse og flere områder med fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktproblematikk. Forholdene bør undersøkes nærmere for å identifisere årsak, omfang og eventuelt behov for utbedring.

Takrenner og nedløp på tilbygg fremstår i normalt god stand og fungerer etter hensikten. På den eldre bygningsdelen er det benyttet takrenner og nedløp av plast, som viser tegn til slitasje og redusert tilstand. Det ble også avdekket manglende utkastere på enkelte nedløp, noe som kan medføre utilsiktet fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende terreng. Det anbefales å montere utkastere og vurdere utskifting av eldre komponenter for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre fuktskader.

TG2 vurderes grunnet slitasje på takplater, soppdannelser og fuktskjolder i undertak, slitasje på eldre takrenner samt manglende utkastere på enkelte nedløp.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 2. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv, og den synlige delen fremstod som godt ventilert, tørt og i generelt normalt god stand på befaringsdagen. Det ble imidlertid registrert fuktskjolder samt forhøyede fuktverdier i øvre sjikt av det som regnes som akseptabelt, med målinger på 16–17 vektprosent trefuktighet, rundt pipe.

TG2 vurderes grunnet en fuktverdi i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, samt soppdannelser og fuktskjolder generelt i undertaket.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Vest og sørvestvendt terrasse på 48 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og levegger av tre. Terrassen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Vestvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Balkongen er oppbygget med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk av tre. Det er også tekket med løst lagt blikk og takpapp. Det ble registrert en rekkverkshøyde på 0,9 meter, noe som er under minstekravet på 1,0 meter i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Rekkverket fremstår ikke som tilstrekkelig festet, og det ble registrert svekkelser i forankringen, med merkbar svai ved belastning.

TG2 vurderes grunnet noe svakheter i forankringen/understøtten og ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt feste av rekkverket på balkong.

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 Bad/vaskerom underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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 mur i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i normalt god stand, og det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes imidlertid at våtromsplatene mangler tilstrekkelig aluminiumslist eller tettelist i nedkant i våtsonen. Dette kan medføre oppsuging av fukt i platematerialet over tid, noe som kan redusere levetiden og føre til skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å montere egnet tetting i nedkant for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Det er opplyst av hjemmelshaver at det foreligger en funksjonsfeil ved blandebatteriet i dusjkabinettet. Ved samtidig bruk av varmtvann andre steder i boligen, leveres kun kaldt vann i dusjen. I tillegg observeres misfarget vann ved oppstart av vannstrøm. Feilfunksjonen kan skyldes defekt blandebatteri, ubalanse i vanntrykk eller tilsmussing i rør- eller armaturkomponenter.

TG2 vurderes grunnet manglende aluminiumslist/tettelist under platene i våtsone, samt funksjonsfeil på blandebatteri i dusjkabinett.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 3mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes tilstrekkelig oppkant rundt hele badet, noe som er tilstrekkelig etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2008, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig belegg i underkant av klemringen.

Det ble ikke registrert skader eller synlige svekkelser på vinylbelegget, som for øvrig fremstår i tilfredsstillende visuell stand. Det bemerkes likevel at vinylbelegg har en begrenset levetid og inngår i bygningsdeler med forventet behov for utskifting over tid. Tilstand og tetthet bør følges opp.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong og er vendt mot yttervegg.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg i underkant av klemringen.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glassdører.

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

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 14mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2019, i følge hjemmelshaver.

Sluk av plast og fastskrudd slukrist/klemring av aluminium. 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 grunnet 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 ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

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

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje som er forventet over tid, og det må påregnes utskifting eller oppgradering av enkelte elementer på sikt. Det ble registrert tilfredsstillende vanntrykk, god avrenning fra vannkran samt tilstrekkelig oppsug i ventilatoren. Det bemerkes noe slitasje på overflater. Videre vedlikehold bør vurderes ut fra bruk og forventet levetid.

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 2008
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på begge bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad som mangler lekkasjesikring under klosett, samt ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.
Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettene ble montert.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring av klosett og FDV dokumentasjon av sisternen.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert på bad/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. Det bemerkes at berederen mangler fastmontert bryter.

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 2018

Varmepumpe fra 2018. Varmepumpa fungerer som den skal, og det ble utført service på den i 2022, i følge hjemmelshaver.

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

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 bemerkes at avtrekk på bad/vaskerom i underetasje og kjøkken har avtrekk direkte ut i pipe. Dette kan skape overtrykk, noe som kan skape vanskeligheter ved vedfyring. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad/vaskerom og på vegg i dusjsonen på bad i 2. etasje. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet avtrekk fra kjøkken og bad til pipeløp.

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 2009

Det elektriske anlegget ble installert i 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2000-2015

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 varmtvannsbereider 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 2. etasje med 13 kurser iht oversikt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 utlufing 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 er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning på hoveddelen. Det er fremlagt godkjente tegninger av tilbygget, som stemmer overens med dagens bruk. Det er også fremlagt ferdigattest på tilbygg fra 1980, trolig spisestuedel, byggetillatelse på garasje, samt igangsettingstillatelse på tilbygg. 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 fjell, fyllmasser 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 unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn og ikke tilstrekkelig ventilering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og terrassedører fra 1978-1982 har passert forventet levetid, samt avskalling av maling, punktert vindu og slitasje på enkelte vinduer og ytterdører.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet slitasje på takplater, soppdannelser og fuktskjolder i undertak, slitasje på eldre takrenner samt manglende utkastere på enkelte nedløp.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet en fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, samt soppdannelser og fuktskjolder generelt i undertaket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet noe svakheter i forankringen/understøtten og ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt feste av rekkverket på balkong.
7.1.1	Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet manglende aluminiumslist/tettelist under platene i våtsone, samt funksjonsfeil på blandebatteri i dusjkabinett.
7.1.3	Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg i underkant av klemringen.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet 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 manglende lekkasjesikring av klosett og FDV dokumentasjon av sisternen.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet avtrekk fra kjøkken og bad til pipeløp.