

Enebolig Kvernbergvegen 186
Kvernbergvegen 186
7350 Buvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 04/10/2024

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.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:12, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Solvår Eline Kvam og Lars Gjørøan Bakk Dromnes
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	953 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat/septik
Regulering:	Kommuneplan Skaun Kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1980

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.09.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Solvår Eline Kvam og Lars Gjørøan Bakk Dromnes
Tilstede under befaringen:	Lars Gjørøan Bakk Dromnes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

Tomt i skått terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1980 med sokkel av betong (stein) i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er saltak med shingel på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Boligen trenger oppussing.

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslere er montert på vaskerom, Kjellerstue og gang i hovedetasje
- Brannslukningsapparat står nede v/trapp

DOKUMENTKONTROLL:

- FDV dokumentasjon fra rørlegger er fremlagt.
- Ingen tilgjengelige tegninger
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Sokkeletasje:

Gang m/trapp: Laminat på gulv. Malt mur/ panelplater på vegger. Tak-ess i himling

Kjellerstue: Parkett på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Bod: Mur gulv. Plater på vegger. Tak-ess i himling alle flater er ubehandlet.

Bod under trapp er ubehandlet.

1. Etasje :

Gang: Laminat på gulv. MDF plater på vegger.. MDF panel i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess i himling

Stue: Laminat på gulv. Malt plate/panel på vegger. Tak-ess i himling

Bad: Belegg på gulv. Baderomsplate på vegger. Tak-ess i himling

Vaskerom: Beleg på gulv. Malt plate på vegger. Tak-ess i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt plate/tapet på vegger. Tak-ess i himling

Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plate på vegger. Tak-ess i himling

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt plate/MDF plater på vegger. Tak-ess i himling

Trapperom: Malte plater på vegger. Tak-ess i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er ikke unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Pusset opp bad i 2023.

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
Sokkeletasje	30				25	5
1. Etasje	97			58	97	
SUM BYGNING	127			58	122	5
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående Garasje		32				
SUM BYGNING		32				
SUM BRA		32				

BRA-i:

1. Etasje. Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, trapperom og 3 Soverom
 Sokkel : Kjellerstue og gang med trapp og bod

BRA-e:

Frittstående garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Trapperom er medregnet i arealet

TAKHØYDER

- Takhøyder i sokkeletasjen er 2,16 meter

- Takhøyder i 1. etasje er 2,39 meter

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje

- Støpt gulv mot grunn.

- Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med takstein ev betong

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

04/10/2024



Sveinung Gjønnes

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Grunnmur står på fjell i bakvegg og det er utett mellom grunnmur og fjell slik at det er tillsig av vann.

TG 3 1.2 Kryp kjeller

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

Terrengfall og drenering rundt kryp kjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryp kjeller

Merknader: - Kryp kjellervegger av leca

- Kryp kjeller med en høyde gjennomsnittlig ca 1,5 m

- Ventiler i kryp kjeller et for lite i forhold til fukt

- Kryp kjellergulv er ikke fuktsikret med fuktsperre på grunn

- Stor fuktighet i luften slik at vindu dugger.

- Synlig vann i kryp kjeller og det varsler om at drenering ikke fungerer.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Drenering klarer ikke å ta unna overflatevann og vann i grunnen

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

- Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Litt avflassing av maling.

- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.

- Vedlikeholdsbehov.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

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 3-lags isolerglass og ytterdører fra byggeår.

Merknader: - Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet

- Vindu kjøkken er byttet i 2023

- Vinduer trenger vedlikehold

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte takstoler

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan.

- Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen ved visuell besiktigelse.

- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

- Skorstein over tak er pusset med betong. Det mangler godkjent takstige.

- Ildsted er ikke vurdert.

- Ingen vesentlige avvik på selve konstruksjonen på befaringdagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Renner og beslag er av stål/aluminium.

- Ikke godkjent takstige

- Mosegrodd shingel

- Mosegrodd shingel er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt

- Punktet må sees i sammenheng med Takteking

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 påvist ventilering av yttertaket.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader: - Adkomst til kaldt loft over 1.etg fra luke i himling i 1.etg. Skille mot kalt loft er isolert.

- Loftsluke er flyttet en gang og det er ikke isolert og plastet der den var tidligere.
- Loftsluke tetter ikke slik at det kommer varm luft opp til kalt loft.
- Det er ikke innredet loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue og balkong med utgang fra soverom. Terrasse på framside av boligen

Merknader: - Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.
- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.

7. Våtrom

7.1 Bad

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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplater på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Det er noen glipp i silikonerings i sokkel list på baderomsplate.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert i lett tilgjengelig

Merknader: - Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm

TG 2 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Baderomsplater på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført med membran og hvilket produkter som er brukt

- Boligeier opplyser om at utførelse på bad med vegger og gulv er utført av venner med fagutdannelse og er uten dokumentasjon.

- Boligeier ønsker ikke at det bores hull i et tilstøtende rom

- Det er foretatt fuktsøk uten at det er registrert avvik

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på produkter som er brukt.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Plater på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Mangler plater på en vegg. Ikke ferdigstilt.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

- Belegg på gulvet uten oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert i lett tilgjengelig

Merknader: - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1980

Det er ikke 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.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

- Belegg er revet av på et område.

- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da vaskerom har TG 3 og trenger oppussing

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1980

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: - Kjøkkeninnredning oppgradert 2019.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Det er registrert knitring i gulv og på kjøkken.

- Laminat sveller noe i skjøtene

- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.

- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.

- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.

- Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende.

- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Betonggulv mot grunn

Merknader: - Gulv mot grunn antatt lite isolasjon og lite fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

- Gulvets overflate har merkbare og synlige ujevnheter som er et tegn på fukt

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Kjeller har ikke på forede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.

- Det er registrert fukt i kjellervegger
- Det er en enkel innerdør fra kjellerstue til fuktig krypkjeller
- Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Stakeluger 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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

-Rørpropplegg fra byggeåret

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

- Rør-anlegget er kun visuelt besikket.

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder i fra 2017

Merknader: - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe

Merknader: Varmepumpe fra 2016

TG 2 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk

Merknader: - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

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 elektriske anlegget ble installert i 1980

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 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: - Det foreligger kun samsvarserklæring på montering av el-bil lader

- El-anlegget er kun visuelt besiktet.
- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Drenering anbefales ytterligere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Grunnmur står på fjell i bakvegg og det er utett mellom grunnmur og fjell slik at det er tillsig av vann.
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng - Drenering klarer ikke å ta unna overflatevann og vann i grunnen
2.1	Yttervegger
	- En del tørkesprekker i nedre kant. - Litt avflassing av maling. - Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims. - Vedlikeholdsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer trenger vedlikehold - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling. - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Ikke godkjent takstige - Mosegrodd shingel - Mosegrodd shingel er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt - Punktet må sees i sammenheng med Taktekking - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Loftsluke er flyttet en gang og det er ikke isolert og plastet der den var tidligere. - Loftsluke tetter ikke slik at det kommer varm luft opp til kalt loft.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk. - Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Noen gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. - Det er noen glipp i silikoner i sokkel list på baderomsplate.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført med membran og hvilket produkter som er brukt - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på produkter som er brukt.
9.1.1	Sokkeletasje Veggens og himlingens overflater
	- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt. - Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende. - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Sokkeletasje Gulvets overflate
	- Gulv mot grunn antatt lite isolasjon og lite fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. - Gulvets overflate har merkbare og synlige ujevnheter som er et tegn på fukt
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	- Det er registrert fukt i kjellervegger - Det er en enkel innerdør fra kjellerstue til fuktig krypkjeller - Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<ul style="list-style-type: none">- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none">- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	<ul style="list-style-type: none"> - Ventiler i krypkjeller et for lite i forhold til fukt - Krypkjellergulv er ikke fuksikret med fuktsperre på grunn - Stor fuktighet i luften slik at vindu dugger. - Synlig vann i krypkjeller og det varsler om at drenering ikke fungerer. - Kostnad er avhengig av utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	- Mangler plater på en vegg. Ikke ferdigstilt.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Belegg er revet av på et område. - Vaskerom trenger en oppussing av gulv og vegger - Vaskerom vurderes samlet med pkt 7.2.1-7.2.2 og 7.2.3 og kostnad er avhengig av utførelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-