

Enebolig Løkkenveien 513
Løkkenveien 513
7332 Løkken Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 15/10/2024

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:425, Bnr: 9,11
Hjemmelshaver:	Sølvi Jane Fredriksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	933 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Løkken syd Lavbyområdet
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1951

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.10.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktigelsen. - Det var ingen opplysninger om bolig før befarings.
Oppdragsgiver:	Sølvi Jane Fredriksen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med kjeller og 2 etasjer. Oppført på støpt grunnmur. Etasjeskille er tre bjelkelag. Veggkonstruksjoner i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Vinduer med 2-lags glass. Taket har saltaksform og er tekket med stålplate.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig trenger vedlikehold.

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Hverken røykvarsler eller brannslukningsapparat ble registrert på befaringen

DOKUMENTKONTROLL:

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Ingen tilgjengelige tegninger
- 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):

Kjeller: Uinnredet

1.etg:

Vf: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i himling.

Gang /trapperom: Laminat på gulv, Malt panel på vegg og tak-ess i himling.

Kjøkken: Laminat på gulvet. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Stue: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

2.etg:

Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Malt panel i himling.

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

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling.

Bad: Flis på gulvet. Flis / tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Himlingsplater på kjøkken holder på å falle ned
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Kjellertrapp betraktes som en stige og er defekt.

YTTERDØR TIL KJELLER

- Det kommer inn vann/gjørme inn gjennom dør/karm

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:

Skiftet yttertak med papp og lekter i 2014.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	45					45
1. Etasje	52			28	52	
2. Etasje	52				52	
SUM BYGNING	149					
SUM BRA	149					

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:

1.etg: VF. Gang m/trapp, kjøkken og stue
 2.etg: Gang, 3 soverom og bad

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

- MÅLING
- Trapperom er medregnet i arealet
- Hvert enkelt rom i kjeller er ikke arealberegnet. Areal i kjeller er hele kjelleren på grunn av tilkomst
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Ingen Garasje / Uthus

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

15/10/2024



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er 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.
- Boligeier opplyser i egenmeldingsskjema at det er små sprekker i grunnmur
- Drenering fungerer ikke da det kommer vann inn i kjeller

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring.

- Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann.
- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

- Veggkonstruksjonen er av bindingsverk og ytterkledning av liggende panel.

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

- Litt avflassing av maling.
- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.
- Vedlikeholdsbehov.

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.

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags energiglass.

Merknader: - Her er det utført uten blick på vindusomramming over vindu.

- 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 påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra kalt loft og fra bakkeplan.

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

- Skorstein over tak er kledd med beslag.
- Takrenner og nedløpsrør er i stål. Fra bakkenivå virker det som det er skade/nedbøy på endene av takrenne på nedre side av boligen
- 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 1951

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Stålplatetak som ytterteking

Merknader: -Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret.Stålplater med taksteinsprofil som ytterteking.Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå.

- Det opplyses fra boligeier at stålplat med ny papp og nye lekter ble montert ca 2014
- Det opplyses fra boligeier at stålbeslag rundt pipe ble montert ca 2014
- Det opplyses fra boligeier at det er mangel på skorsten.
- Feiervesenet har varslet om at det må fjernes platekledning på pipe og at det må settes inn stålør i pipe
- Undertak er undersøkt fra kalt loft og det er gamle fuktmerker. Sort undertak ved raft og ved gavlvegger
- Ingen lufting ved raft.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kalt loft.

Merknader: - Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille mot kalt loft er isolert.

- Det er ikke innredet loft.
- Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert stålplatetak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering ved raft

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue

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.
- Noe svikt i enkelte terrassebord

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

-
- Flis/tapet på vegger og tak-ess i himling

Merknader: - Tapet på vegger er ikke våtromsbelegg

- Det er overgang fra tapet til brystning flis. Flis i høyde på ca 1,5 m
- Silikon i overgang tetter ikke og det blir fukt bak flis

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

-
- Flis på gulv

Merknader: - Det er tilnærmet flatt gulv

- Det er ikke fall fra dør til sluk i dusjnise
- Flere fliser har sprukket og flere etter hverandre. Dette indikerer bevegelse i undergulv.
- Det er registrert fukt i hele baderomsgulv

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

-
- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er registrert fukt i gulv og begger

- Membran fungerer ikke da det er fukt i gulv og vegger
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at det er registrert fukt i gulv og vegger

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1951

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 avrenning fra avløp.

- Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Flis på benkeplater har store sprekker og skader i fuging
- Noen slitte hengsler

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG iu 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong

Merknader: - Begrenset tilgang til vegger slik at vegger er delvis vurdert.

- Store saltutslag på vegger
- 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. Har du saltutslag på murvegg eller murgulv 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 er det mye som tyder på at drenering ikke virker

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv mot grunn

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

- Gulv er ikke undersøkt grunnet flere cm med våt jordmasse på gulv.
- Store deler av gulv mangler tilkomst

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

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

- Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom
- Drenering kan settes til TG 3 da det er mye fukt i kjeller

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1951

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Det meste av røropplegget er fra byggeåret
- Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- 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
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.
- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert-
- Deler av passert forventet brukstid og utskifting kan regnes med.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

- Varmtvannsbereder fra 2018 er plassert i kjeller

Merknader: - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

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 1951

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent el-anlegg

Merknader: - Boligeier opplyser om at det ble nytt sikringskap i 2014

- El-anlegget er kun visuelt besiktet.
- Det er registrert at det benyttes mange skjøttelninger
- 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 levert før oppstart av oppdraget.

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:

- Trapp til kjeller betraktes som en stige. Trapp er farlig å bruke. Trapp til loft har ikke retur gelender på loft og handdrev på vegg. Rekkverk er lavt.

- 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.

- I kjeller er ikke hvert enkelt rom målt opp på grunn av tilkomst

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Drenering anbefales ytterligere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. - Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. - Kan utføres sammen med skifte av drenering
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> - Litt avflassing av maling. - Noe grønske og svartesopp på kledning, vindskier og gesims. - Vedlikeholdsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<ul style="list-style-type: none"> - Her er det utført uten blikk på vindusomramming over vindu. - 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 - Grunnet tilkomst så er ikke kjellervinduer vurdert. Virker på avstand at det må vurderes å skifte
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<ul style="list-style-type: none"> - Det opplyses fra boligeier at det er mangel på skorsten. - Feiervesenet har varslet om at det må fjernes platekledning på pipe og at det må settes inn stålrør i pipe - Undertak er undersøkt fra kalt loft og det er gamle fuktmerker. Sort undertak ved raft og ved gavlvegger - Ingen lufting ved raft.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<ul style="list-style-type: none"> - Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert stålplatetak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering ved raft.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> - Noe grønske og svartesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje - Flis på benkeplater har store sprekker og skader i fuging - Noen slitte hengsler
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er her tegn på at drenering ikke virker og trenger en nærmere undersøkelse - Stor fuktighet da gulv og vegger er våte
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<ul style="list-style-type: none"> - Det meste av røropplegget er fra byggeåret - Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert
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:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Boligeier opplyser i egenmeldingsskjema at det er små sprekker i grunnmur - Drenering fungerer ikke da det kommer vann inn i kjeller
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Fukt bak flis på vegger - Pris må sees i sammenheng med pkt. 7.1.1 - 7.1.2 og 7.1.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er registrert fukt i hele baderomsgulvet. - Utbedring av gulv bør utføres sammen med rehabilitering av badet og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.1
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Utbedring av membran bør utføres sammen med rehabilitering av badet og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.1