

Enebolig Myran 84
Myran 84
7316 Lensvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 25/08/2024

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:789, Bnr: 181
Hjemmelshaver:	Lene Lysklett og Oddmund Løkken,
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 110 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Myran II - endring (inkl. Myran I)
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.08.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var delvis til stede under besiktigelsen
Oppdragsgiver:	Lene Lysklett og Oddmund Løkken,
Tilstede under befaringen:	Lene Lysklett
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med krypkjeller som grunnmur. Trekonstruksjon med stående kledning. Saltak med takstein på tak. Tre i etasjeskille.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Det er montert brannvarsler i stue og kjøkken
 - Det er ikke montert brannvarsler i 2. etasje
 - Det står 1 stk 6 kg brannslukkerapparat i gang ved bad
-

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er ikke foretatt dokumentkontroll.
 - Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
 - Kilder for informasjon er PropCloud
-

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

1. Etasje.

Hall m/trapp Belegg på gulv, Malt plate/strie på vegger. Malt plate i himling.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt plate i himling.

Stue: Belegg på gulv, Malt strie/brystpanel på vegger. Malt plate i himling.

Kjøkken: Belegg på gulv, Malt strie på vegger. Malt plate i himling.

Bod: Belegg på gulv, Malt plate på vegger. Malt plate i himling.

Vaskerom: Belegg på gulv, Malt plate på vegger. Malt plate i himling.

2. Etasje

Loftstue: Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling.

WC: Belegg på gulv. Malt panel på vegger og panel i himling.

Bod: Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Panel på vegger og i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVIK

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Knirk i gulv ved dør soverom 1
- Gulvbelegg på soverom 3 blører

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.

TRAPPER:

-Trapper utformet etter eldre krav og standard.

INNVENDIGE DØRER:

- Slitasje på karmen og dører og trenger justering av enkelte dører
 - Døre til soverom 2 mangler luftespalte
-

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:

Boligeier opplyser om at det ingen vesentlige endringer etter byggeåret

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	89			37	84	5
Loftetasje	54				52	2
SUM BYGNING	143			37	136	7
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1 etasje		30				
Garasje mellomplan		15		24		
Garasje loft		33		11		
SUM BYGNING		78		35		
SUM BRA	78					

BRA-i:

1. Etasje : Hall m/trappe, Bad, Stue og Kjøkken, Bod og vaskerom
2. Etasje. Loftstue/Trapp wc, Bod og 3 soverom

BRA-e:

Frittstående garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Ikke medregnet i BRA der rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.

TAKHØYDER

- Takhøyder i 1. etasje er varierende 2,39 m
- Takhøyder i 2. etasje er 2,39 m med en høyde på 1 m ved knevegg

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Det er et frittliggende garasje på to etasjer. (det er foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:

- Støpt gulv mot grunn med mur av leca, yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt trekledning.

Saltakkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekking med takstein ev betong

Innhold:

- 1 leddete porter med biloppstillingsplass til 2 biler

Merknader:

Mellomplan fungerer som en bod med panel på vegger og tak

2. etasje er det furu gulv og panel i vegger og tak

Vegg høyde ved yttervegg er 1,7 m med skrå himling og en takhøyde på 3,25 m

- Dels værslitt tekking, mye mose som bør fjernes
 - Funksjonell garasje.
-

BYGMESTER:

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

25/08/2024



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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.
- Det er ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 2 1.2 Kryp kjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypkjeller

Merknader:

- Kryp kjellervegger av leca
- Kryp kjeller med en høyde ca 1,5 m
- Kryp kjellergulv er ikke fuktsikret.
- Ventiler i krypkjeller et tett med isolasjon

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak på øverste side av bolig.

Merknader:

- Det er ikke tegn til at drenering ikke fungerer da det ser tørt ut i krypkjeller

2. Yttervegger

TG 1 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel

Merknader:

- Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet
- Det er registrert museklosser med 16 mm tykkelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Aller vinduer og ytterdører er fra byggeåret

Merknader:

- Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm
- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
- Vinduer og utvendige sprosser trenger vedlikehold
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Merknader:

- Inspisert fra loft og fra bakkeplan.
- Skorstein over tak er kledd med beslag.
- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1997

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Forenklet undertak, lekter og takstein ytterteking.

Merknader:

- Skorstein over tak er kledd med beslag.
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.
- Renner og beslag er av stål.
- Mosegrodd takstein

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

- Prefabrierte takstoler.
- Det er tette takkasser og ingen lufting av takkonstruksjonen der.
- Det er registrert luftespalte over isolasjon i fra knevegg.
- Det er ikke lufteventiler i rom bak knevegg.
- Selve oppbygging for lufting er ukjent
- Ingen tilkomst over hanebjelke.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
- 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 ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på vegger og malt overflate i himling

Merknader:

- Det står skruer i noen fuger.
- Fuger gulv/vegg sprekker i områder fra wc til dusj
- Det er åpnet mellom vegg og gulv flere steder. Dette er forsøkt fikset med bred fuge i dusjsone.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flis på gulv

Merknader:

- Gulv er tilnærmet flatt.
- 12 mm fall til sluk i dusjsone
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket
- Det er åpnet mellom vegg og gulv flere steder. Dette er forsøkt fikset med bred fuge i dusjsone.
- Utbedring av gulv bør utføres og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er boret hull i et tilstøtende rom (bod)

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 8,2 %
- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Ingen synlig membran i sluk
- Det er målt forhøyet fuktutslag i hele dusjsone og helt bort til WC
- Det er åpnet mellom vegg og gulv flere steder. Dette er forsøkt fikset med bred fuge i dusjsone.

7.2 Veskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte plater på vegger og i himling

Merknader:

- Malte plater har en begrenset levetid i et våtrom
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader:

- Våtrom belegg med opprett.
- Det er ikke fall mot sluk og det er ukjent om forhøyning under dør er vanntett.
- Det er sprekk i gulvbelegg i forhøyning ved overgang vaskerom kjøkken
- Belegg har hull / sprekker i våtsoner som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Veskerom - Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader:

- Det er ingen membran på vegger
- Belegg på gulv som fungerer som membran
- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har hull / sprekker i våtsoner som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på yttervegg

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

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.

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med kjølehjørne og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader:

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Kjøkkeninnredning har noe bruks slitasje
- Boligeier opplyser om at det blir montert nye benkeplater før salg

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførsel i kobberrør og avløpsrør i plast og støpejern.

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 kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.
- Kondensisolasjon og termisk isolasjon mangler på rør i krypkjeller

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 l fra 1997

Merknader:

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert i hall.

Merknader:

- Ingen kjennskap til årstall

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1997

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon og mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader:

- Balansert ventilasjon fra byggeåret
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.
- Ingen tilkomst til agregat på befaringsdagen

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 1997

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El- anlegget har skjult utførelse

Merknader: - Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- 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:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger 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:

Det anbefales ytterligere undersøkelse baderomsgulv.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	- Krypkjellergulv er ikke fuktsikret. - Ventiler i krypkjeller et tett med isolasjon
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling. - Vinduer og utvendige sprosser trenger vedlikehold - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det er ikke montert snøfangere på taket. - Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. - Mosegrodd takstein er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er åpnet mellom vegg og gulv flere steder. Dette er forsøkt fikset med bred fuge i dusjsone.
7.2.1	Veskerom Overflate vegger og himling
	- Malte plater har en begrenset levetid i et våtrom - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredning har noe bruks slitasje
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert - Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring. - Kondensisolasjon og termisk isolasjon mangler på rør i krypkjeller.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Gulv er tilnærmet flatt. - 12 mm fall til sluk i dusjsone - Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket - Det er lite fall mot sluke og det er ukjent om forhøyning under dør er vanntett. - Utbedring av gulv bør utføres og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen synlig membran i sluk - Det er målt forhøyet fuktutslag i hele dusjsone og helt bort til WC - Det er åpnet mellom vegg og gulv flere steder. Dette er forsøkt fikset med bred fuge i dusjsone.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Veskerom Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke fall mot sluk og det er ukjent om forhøyning under dør er vanntett. - Det er sprekk i gulvbelegg i forhøyning ved overgang vaskerom kjøkken - Belegg har hull / sprekker i våtsoner som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Prisvurdering er gitt i punkt 7.1.3
7.2.3	Veskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> - Belegg har oppnådd normal levetid - Belegg har hull / sprekker i våtsoner som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-