

111 - Enebolig
Øvre Ringveg 14C
7713 Steinkjer



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

André Solberg

Dato: 04/03/2024

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

andre@liernetakst.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:189, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Jan Tore Tiltnes / Borghild Hegdahl
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 724 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1930

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.02.2024
	Boligen ble kontrollert i dagslys. På grunn av snø på tak, er ikke takteking med tilhørende beslag og detaljer besiktiget. Det er ikke utført oppmåling av treplattinger utvendig grunnet snø. Krypkjeller ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Forutsetninger:

-
Det er kun utført teknisk tilstandskontroll av boligen. Anneks er kun besiktiget rent overfladisk, se kommentarer på side 6 under GARASJE / UTHUS

Oppdragsgiver:	Jan Tore Tiltnes
Tilstede under befaringen:	Jan Tore Tiltnes
Fuktmåler benyttet:	PROTIMETER MMS3

OM TOMTEN:

En relativt stor tomt i øvre del av Øvre Skjefte.
Lett skrånet naturtomt, forholdsvis sentralt beliggende med gode lys og solforhold.
Tomten anses å ha gode utviklingsmuligheter.
Gangavstand til både sentrum, skole og idrettsanlegg på Gulbergaunet.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i laftet plank, utvendig utlektet med 50 mm. isolasjon, kledd med stående trekledning.
Bjelkelag i etasjeskillere.
Saltak-konstruksjon av A-takstoler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen, alder tatt i betraktning.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen er oppsatt i 1930 iht. den byggeskikk som var gjeldene på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes avvik i forhold til dagens krav og standard.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

ANNET:

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

Det registreres utsatte musefeller bak knevegger på loft.

OPPVARMING:

Lukket vedovn i stue med brannplate på gulv.
Peis i peisestue har fyringsforbud.
Varmekabler på bad/WC.
Elektriske panelovner.

ROMHØYDE:

Relativt god romhøyde i 1. etg.
Målt mellom 2.45 - 2.52

DOKUMENTKONTROLL:

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.
Selger har i tillegg fylt ut egenerklæringsskjema på bolig og annekst som ble mottatt den 01.02.24.

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

1. Etasje: Fliser i gang/entre vaskerom og bad/WC. Vinylbelegg på kjøkken. Parkett på stuer.
2. Etasje: Det er lagt parkett av ask i 2. etg. og trapp.

VEGGER:

1. Etasje: Forskjellige overflater med malte/tapetserte vegger, enkelte vegger med malt trepanel.
2. Etasje: Ubehandlet trepaneler med slett utførelse

TAK/HIMLING:

1. Etasje: I hovedsak slette flater malt i lys farge. I peisestue er det malte trepaneler
2. Etasje: Ubehandlet trepaneler med slett utførelse

INNERDØRER:

1. Etasje: Hvitmalte tredører i slett utførelse.
2. Etasje: Sorte slette tredører.

INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i treverk. Lukket løsning med rekkverk i stål.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut boligen for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer etter byggeår:

1994 - Drenering

1997 - Utvendig kledning, Vinduer og etterisolering 5+5 cm.

1999 - Dører, bad, kjøkken, vann og avløp, elektrisk anlegg

2015 - Taktekking

2021 - Nytt ildsted, innleggspipe

2022 - Elbillader montert i garasje

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etg.	93				93	0
2. etg.	41			5	41	0
SUM BYGNING	134	0	0	5	134	0
SUM BRA	134					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etg. Anneks	49	5	0	2	49	7
2. etg. Anneks	0	41	0	0	30	11
Garasje	0	36	0	0	0	36
SUM BYGNING	49	82	0	2	84	49
SUM BRA	133					

BRA-i:

Enebolig:

1. etg. VF, Vaskerom, Gang, Bad/WC, Kjøkken, Peisestue, Stue
2. etg. Kontor/oppholdsrom, 2 soverom

Anneks:

VF, Kjøkken/opphold, Soverom, Bad/WC, Kott

BRA-e:

Anneks:

1. etg. Vedbod
2. etg. Gang, Lager, Kott, WC, Oppholdsrom

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

På bakgrunn av ny standard for oppmåling er areal i 1. etg. på anneks vurdert som internareal ettersom det oppfyller alle krav til selvstendig boenhet med unntak av egen adresse.

Vedbod med utvendig tilgang er definert som BRA-e (5 m²)

Deler av areal i 2. etg. på både bolig og anneks er ikke målbart grunnet skråtak.

GARASJE / UTHUS:

ANNEKS

Oppført i 1983 i isolert bindingsverk og saltak-konstruksjon. Oppholdsrom og lager i 2. etg.

Utleiedel/hybel i 1. etasje oppgradert i 2007

Ny takteking og utskifting av vinduer utført i 2017.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av annekset, men noen enkle observasjoner er utført:

- VV-bereder i kjøkkenbenk mangler ekstra understøttelse. Lekkasjesikring ikke montert synlig, men direkte i avløp
- Bad ikke utført med vanntett sjikt i våtsoner (trepaneler på vegger)
- Løse strømløsnings på bad.

GARASJE

Oppført i 2003 på støpt plate på mark, uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, saltak-konstruksjon

Leddport i trepaneler uten motorstyring.

EASEE EL-billadder montert i 2022

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:

André Solberg

Takstingeniør

04/03/2024



André Solberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur fra 1930.

Drenering oppgis være utbedret i 1994

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk; mindre riss registrert. Klemplast på knotteplast ikke montert.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller på boligen ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Krypekjelleren vil derfor være uavklart, og konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale.

Merknader: Dårlig lufting.

For dårlig fall fra konstruksjonen.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Merknader: Det registreres fall inn mot grunnmur enkelte steder.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppført som laftet tømmer, utvendig utlekket og isolert med 50 mm. kledd med stående trekledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe begynnende råte og oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes. Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming. Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR

Hvitmalt ytterdør i slett utførelse uten glassfelt

VINDUER

I hovedsak 2-fags sidehengslet 2-lags vinduer - Produsert i 1999

ALTANDØR

1. etg. 2-fløy 2-lags helglass - Produsert i 1999

2. etg. Altandør med høy brystning

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Lokale klimatiske forhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.

Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Merknader: Det er registrert punktvis skader på karmen/overflater som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

Noe treg åpningsfunksjon på altandør i 2. etg.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Bolig oppført med saltak-konstruksjon med A-takstoler.

Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak.

Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over tekking.

Merknader: På grunn av snø på taket, er det ikke avdekket noen avvik på taket.

Det gjøres oppmerksom på at det likevel kan være skjulte feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014/15

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

På grunn av snø på taket, er det begrenset hva som er vurdert på denne konstruksjonen.

Eier opplyser at taket ble renoveret i 2014/15 med nytt undertak, ny tekking over peisestua, nu underpapp og lekter under skifertekking.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på glatte takflater mellom 3-14 grader.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på rue takflater over 27 grader.

Taket skal ha snøfangere der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet oppført med A-takstoler.

Konstruksjon i knevegger inspisert.

Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Det er registrert svertesopp på underside av undertak (bordtro) og fuktmerker på sperrer. Det ble utført fuktmålinger i treverket, og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen.

Eier opplyser at det har vært en lekkasje tidligere som er utbedret.

Fuktmåling overgurt, bordtro: 9,2 - 11,8 W%

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på ca. 5 m² over stuedel mot sørvest med utgang fra soverom i 2. etg.

På grunn av snø var ikke altandør mulig å åpne, i tillegg til at balkongen var dekket av snø.

Detaljer på konstruksjonen derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres for lavt rekkverk iht. dagens forskrift.

Plattinger under snødekke ikke vurdert.

Merknader: Det registreres for lavt rekkverk på altan iht. dagens forskrift.

7. Våtrom

7.1 Bad/WC

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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsone.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad utført med keramiske fliser opp til tak i dusjsone.

Fliser montert som høy brystning på øvrige vegger som er med malte trefiberplater opp mot himling.

Himling utført med malte trefiberplater i slett utførelse.

Merknader: Svertesopp registrert. Misfargede fuger.

Det er vindu i våtsone som ikke er egnet.

Overstrømming / luftmengde under/over dør vurderes å være for liten.

TG 2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet utført med keramiske fliser.

Det registreres fall på gulvet, målt mellom 6-8 mm. pr meter.

Merknader: Det registreres oppsprekking og riss i fuger i dusjsone.
 Svortesopp registrert i fuge mellom gulv og vegg.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
 Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
 Det registreres klemt slukmembran i sluker.

Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 9,3 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

Merknader: TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger på vaskerommet er oppført med beiset trepaneler.
 Himling utført med hvitmalte trefiberplater.

Merknader: I våtsoner er ikke trepaneler egnede materialer i forhold til egenskaper mot fukt, jfr. TEK-97 § 8-37, punkt 3.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

Merknader: Ingen vesentlige avvik registrert, annet enn normal bruksslitasje. Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende rom ikke er tilgjengelig grunnet møblering eller er yttervegg. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige flater, uten at det er registrert forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

Merknader: TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1999

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

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

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

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

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

Innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over deler av benk benk.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquuguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Merknader: Det registreres en del bruksmerker på innredning. Hjørneskap under benkeplate fungerer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsanlegget renoveret i 1999.

Det ble da montert rør-i-rør for vann til bad, vaskerom og kjøkken koblet til et fordeligsskap med avrenning til bad.

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Merknader: Stoppekran er funksjonstestet. Synlige vann- og avløpsrør fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Ingen inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 285 liter, plassert i nisje bak garedobe i VF, sluk i gulv ved bereder

Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.

Type: cTc Ferro Fil Modell R - 300 S

Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Merknader: Bereder er plassert noe ugunstig til i forhold til tilsyn og vedlikehold.

TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er oppført uten krav til balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av vegg/takventiler og ventiler i vinduer.

Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekksventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1999

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 12 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230 spenning

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

Overspenningsvern.

Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

Merknader: Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og det ble ikke avdekket avvik med behov for tiltak. Samsvarserklæringen er ikke fremlagt.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt noen tegninger fra omgjøring av boligen og anneks. Boligen er registrert tatt i bruk i matrikkelen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er krypkjeller under deler av boligen som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Eier opplyser at det ikke ligger plast mot grunnen, og på bakgrunn av dette vil dette være et risikoområde ift. fukt- og råteproblematikk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Klemlist på knotteplast mangler
1.2	Krypekjeller
	Dårlig lufting. For dårlig fall fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Det registreres noe begynnende råte og oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes. Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er registrert punktvis skader på karmen/overflater som vil medføre mindre reparasjoner og vedlikehold. Noe treg åpningsfunksjon på altandør i 2. etg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er registrert svertesopp på underside av undertak (bordtro) og fuktmerker på sperrer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det registreres for lavt rekkverk iht. dagens forskrift.
7.1.1	Bad/WC Overflate vegger og himling
	Svertesopp registrert. Misfargede fuger. Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Overstrømming / luftmengde under/over dør vurderes å være for liten.
7.1.2	Bad/WC Overflate gulv
	Det registreres oppsprekking og riss i fuger i dusjsone. Svertesopp registrert i fuge mellom gulv og vegg.
7.1.3	Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	I våtsone er ikke trepaneler egnede materialer
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det registreres en del bruksmerker på innredning. Hjørneskap under benkeplate fungerer ikke.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ingen inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sistene.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder er eldre enn 20 år.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Samsvarserklæringen er ikke fremlagt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Det registreres fall inn mot grunnmur enkelte steder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket skal ha snøfangere der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-