

Enebolig m/sokkelleil.
Brannåsvegen 139
7228 Kvål



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 26/09/2024

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:57, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Atle Løberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3199 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei fra privat veg
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat/septik
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.09.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Atle Løberg
Tilstede under befaringen:	Atle Løberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 1,5 etasje oppført på en sokkeletasje av mur/betongkonstruksjon. Hoved konstruksjon er trekonstruksjon. Saltak i drager/sperrekonstruksjon med overflate av dekra stål takplater. Etasjeskille av tre. Vinduer med 2-lags glass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**ANNET:****BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslere er montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert på kjøkken

DOKUMENTKONTROLL:

- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Vegstatuskart for eiendom 5028 - 57/4//
- Ledningskart
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod

Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken

1.Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom

Loftetasje: Gang m/ Trapp og 2 soverom

Sokkelleilighet:

VF: Flis på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Bad: Flis på gulv. våtromsplater på vegger og tak-ess i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Bod 6,1 m²: Ubehandlet Betonggulv. Ubehandla sponplater på vegg og tak-ess i himling.

Stue/Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Bod 3,9 m²: Ubehandlet betong gulv. Malt mur og plater på veggen og tak-ess i himling.

Sokkeletasje :

VF: Flis på gulv. Varmekabler. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Hall: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Vaskerom: Upusset Betonggulv. ubehandla sponplater på vegger og tak-ess i himling.

Dusj/WC: Malt betonggulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Bod: Upussa mur gulv. Ubehandla plater på vegger og tak-ess i himling.

1. Etasje:

Stue m/trapp: Parkett på gulv. Malt strie på vegger og tak. Tak-ess i himling.

Kjøkken : Parkett på gulv. Malt tapet på vegger og tak-ess i. Tak-ess himling.

Bad : Belegg på gulv. Baderomstapet på vegger og tak. Tak-ess i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Loftetasje:

Gang m / trapp: Belegg på gulv. Ubehandlet panel . Ubehandla panel på vegger og i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

VASKEROM.

Vaskerom er ikke vurdert som et våtrom da det er ubehandlet betonggulv og ubehandlet sponplate på vegger

DUSJ/WC.

Dusj/wc er ikke vurdert som et våtrum på grunn av at det ikke er bygget som et våtrom.

GULV:

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

VEGG/HIMLING:

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

INNERDØRER

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

ANNET:

- Større slitasje på karmen og dører

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:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sokkeletasje	95	10		11	76	29
1. Etasje	106			33	106	
Loftetasje	30			5	30	
SUM BYGNING	231	10		49	212	29
SUM BRA	241					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		60				
SUM BYGNING		60				
SUM BRA	60					

BRA-i:

Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod
 Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken
 1.Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom
 Loftetasje: Gang m/ Trapp og 2 soverom

BRA-e:

Garesje og utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje

Innhold:

- 2 porter med biloppstillingsplass til 2 biler
 - Takrenner er deformerte / mangler pga. snø
 - 1 inngangsdør
 - Dels værslitt tekking, mye mose som bør fjernes
 - Funksjonell garasje med behov for ytterligere vedlikehold
-

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

26/09/2024



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.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

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

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Det er etablert en gangbane av tre på øvre side av bolig slik at terrengfall er ikke synlig.

- Det er bare 5cm klaring fra terrassebord og opp til ventiler slik at det er fare for at smeltevann kan komme inn

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Litt avflassing av maling/beis.

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

- Vedlikeholdsbehov.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Vinduer 2-lags isolerglass og ytterdører fra byggeår

- Merknader:** - Vinduer fra byggeår og kan vurderes skiftet
- Her er det utført uten blikk på vindusomramming over vindu.
 - Vinduer trenger vedlikehold
 - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
 - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG iu 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.

Saltak konstruert med sperretak.

Merknader: - Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Takrenner og nedløpsrør er i stål.
- Selve takkonstruksjonen ble ikke kontrollert da den er lukket.
- Inspisert fra bakkeplan.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1989

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og ytterteking

Merknader: - Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er deca utvendig og panel i himling uten tilkomst til undertak. Uten tilkoms så ble undertak ikke undersøkt. Det er ingen snøfangere.

- Mosegrodd tak er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.
- Takrenner må rengjøres

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn 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.

Plassbygget oppbygging

Merknader: Ikke tilkomst til selve konstruksjonen.

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:** - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
 - Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomstapet på vegger og tak-ess i himling.

Merknader: - Skruehull i tapet

- Baderomstapet glipper i skjøter ved i hjørner.
- Dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

-Våtrom belegg med opprett.

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

- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomstapet på vegger og våtromsbelegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Skruehull i tapet

- Baderomstapet klipper i skjøter ved i hjørner
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan regnes med rehabilitering.
- Her er det ikke tatt hull på tilstøtende rom da det er kjøkken med montert innredning og at membran er vurdert til TG 3
- For å rengjøre sluk så må en ta frem dusjkabinett

7.2 Bad sokkelleilighet

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og tak-ess i himling.

Merknader: - Det er ikke tettet rundt gjennomføringer

- Det er ikke koblet til ventilasjonskanal i himling.

- Boligeier opplyser om at hull i taket skal tettes. Har ikke vært i bruk på flere år. Det er ei helt ny vifte på vegg i hjørnet bak dør i leilighet

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flis med varmekabler på gulv

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

- Det er montert dusjkabinett i dusjsone.

- Fliser har høydeforskjeller/saksinger.

- Gulv har en forhøyning på 5 mm mellom dør og dusjsone.

- Mye søl med silikon

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken Sokkeletasje

TG 2 8.1 Kjøkken Sokkeletasje

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.

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

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

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

- Benkeplate har flere skjøter

- 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

8.2 Kjøkken 1. Etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1. Etasje

Vanninstallasjonen er fra 1989

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 slette fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- 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

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført.

Merknader: VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Betonggulv mot grunn

Merknader: -Gulvet har ingen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.

- Gulv mot grunn antatt at det er isollert og fuktsikring

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i sokkeletasje

Merknader: - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 13,2 % i bunnreim i bod

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørøplegg fra byggeåret

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

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

- Rør-anlegget er kun visuelt besikket.

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

- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder i leilighet og varmtvannsbereder i sokkelleilighet

Merknader: Varmtvannsbereder i leilighet.

Varmtvannsbereder plassert i bod uten sluk.

Overtrykksvann fra varmtvannsbereder er plombert i kjøkkenbenk.

Er ikke lekkasjesikret

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

- Varmtvannsbereder i boligen.

- Varmtvannsbereder plassert i vaskerom med sluk.

- Varmtvannsbereder er fra 2022 og ingen avvik

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr og våtrom.

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.

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 fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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.

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:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng - Det er bare 5cm klaring fra terrassebord og opp til ventiler slik at det er fare for at smeltevann kan komme inn
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> - En del tørkesprekker i nedre kant. - Litt avflassing av maling. - Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims. - Vedlikeholdsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<ul style="list-style-type: none"> - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid- - 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
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)
	<ul style="list-style-type: none"> - Store mengder med mose på tak - Takrenner må rengjøres - Bygningsdel dekkra er nådd over halvparten av normal bygningstid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> - Skruehull i tapet - Baderomstapet glipper i skjøter ved i hjørner. - Dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Normal levetid på belegget er 25 år - Belegget har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Bad sokkelleilighet Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke tett rundt gjennomføringer - Det er ikke koblet til ventilasjonskanal i himling
7.2.2	Bad sokkelleilighet Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Det er montert dusjkabinett i dusjsone. - Fliser har høydeforskjeller/saksinger. - Gulv har en forhøyning på 5 mm mellom dør og dusjsone. - Mye søl med silikon
8.1	Kjøkken Sokkeletasje Kjøkken Sokkeletasje
	<ul style="list-style-type: none"> - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje - Benkeplate har flere skjøter
8.2	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje
	<ul style="list-style-type: none"> - Kjøkkeninnredning fra byggeåret. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og 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 utskiftning av luft
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<ul style="list-style-type: none"> - TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	- Bereder i leilighet har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none">- Skruehull i tapet- Baderomstapet klipper i skjøter ved i hjørner- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-