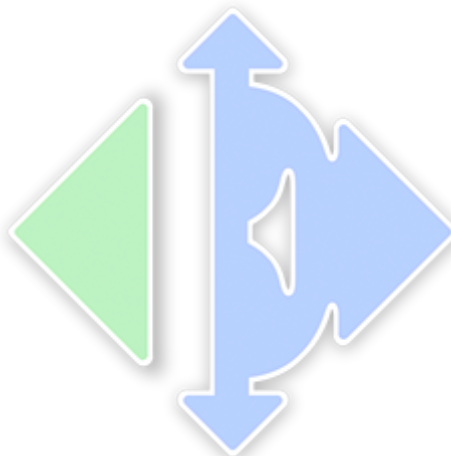


Enebolig Røåsvegen 22
Røåsvegen 22
7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 21/02/2025

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:10, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	Kari Leknes
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1213 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Orkanger sentrum
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1955

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen. - Det var ingen opplysninger om bolig før befarings. - Tak og verandaer var snødekte
Oppdragsgiver:	Kari Leknes
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1955 Kjeller, 1.Etasje, 2 Etasje. Kjellergulv og grunnmur er oppført av støpt betong. Etasjeskille er tre bjelkelag. Hoved konstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Boligen trenger oppussing
- Bad er vurdert til TG 3

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat plassert i gang i 2. etasje.
- Brannslukningsapparat kontrollert 12/2021 og neste kontroll 12/2031

DOKUMENTKONTROLL:

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Gang/trapp : Ubehandlede betonggulv og kjellervegger. Panel i himling.
WC : Ubehandlede betonggulv og kjellervegger. Panel i himling. (ikke i bruk)
Bod 16,8 m²: Ubehandlede betonggulv og kjellervegger. Plate i himling.
Bod 11,5 m²: Ubehandlede betonggulv og kjellervegger. Pusset treull i himling.
Bod 10,2 m²: Ubehandlede betonggulv og kjellervegger. Panel i himling.

1 etasje:

VF. Laminat på gulv. Malte plater vegger. Malt panel i himling.
Bod: Belegg på gulv. Malt plate vegger. Malt plate i himling.
Gang/trapperom: Belegg på gulv. Malt plate/tapet vegger. Malt plate i himling.
Wc, Belegg på gulv. Malt plate/panel vegger. Malt plate i himling.
Matbod: Laminat på gulv. Malt plate vegger. Malt plate i himling.
Kjøkken: Laminat på gulv. Malt tapet vegger. Takplater i himling.
Stue: Parkett på gulv. Strie/tynnpanel plater vegger. Takplater i himling.

2 etasje:

Gang/trapperom: Belegg på gulv. Ubehandlet panel, Malt plate vegger. Malt plate i himling
Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling
Bad; Belegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Malt strie i himling.
Soverom 1 : Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling.
Soverom 2 : Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling
Soverom 3 : : Teppe på gulv. Malt tapet på vegger. Malt plate 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 slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv

VEGG/HIMLING:

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

INNERDØRER

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

TRAPPER:

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

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:

- Tilbygg som inngangsparti
 - Årstall er ukjent
-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	53					53
1. Etasje	61			14	57	4
	53			6	53	
SUM BYGNING	167			20	110	57
SUM BRA	167					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående garasje		16				
Frittstående Uthus		29				
SUM BYGNING		45				
SUM BRA	45					

BRA-i:

Kjeller: Gang m/trapp WC, og 3 boder

1.Etasje: VF, Bod, Gang m/trapp, WC, Matbod, Kjøkken og Stue

2.Etasje: Gang m/trapp, Gang, Bad og 3 soverom.

BRA-e:

Frittstående garasje og uthus

MERKNADER OM AREAL:

- På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde
- Trapperom er medregnet i arealet

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er ca 2,2meter
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,38 meter
- Takhøyder i 2. etasje er ca 2,34 meter

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje 16 m²

- Enkel fundamentering på grus
- Grus som gulv.
- Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med blikktak
- Vippeport uten motor.

Det er et frittliggende uthus på to etasjer. 29 m²

- Areal loft ikke målbart.

Byggemåte: Enkelt bjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med papp

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 takseringsforbund i 2015

21/02/2025



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Byggegrunn er ukjent.

- Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk.
- På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
- Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.
- Dagens drenering er av ukjent alder.
- Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng.
- Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.
- En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid.
- Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse .
- Vann fra taknedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann
- Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

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. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring.

- Vann fra taknedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

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 ytterkledning av stående panel

Merknader: - Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep.
- Kledning vurderes å være i generell god stand og vedlikeholdt.
- Boligeier opplyser om at bolig har blitt etterisolert og med ny kledning i tidsrommet 1970 - 1980
- Vedlikeholdsbehov må påregnes på kledning og vindskier

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.

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

Merknader: - 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.

- Vegger et utlektet uten at vinduer ble flyttet ut

- Utforing på vinduer på utside glipper mellom vindu og utforing slik at vanninntrenging kan forekomme.

- Det er skiftet glass i en del av vinduene uten at karm er skiftet slik at årstall blir da ukjent vpå vinduene

- Vinduer trenger vedlikehold

- 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

- Vindu soverom ved veranda har råte og bør skiftes

- Ytterdør er fra trolig fra byggeår og må påregnes å byttes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldt loft og besiktiget fra bakkeplan.

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

- Skorstein over tak er ubehandlet.

- Betong takstein fra byggeår

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1955

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Betongtakstein som ytterteking fra byggeår.

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

Merknader: - Det er ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og dyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt

- Skorstein er av teglstein og er ikke vurdert

- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet

- Ikke godkjent takstige

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 påvist ventilering av yttertaket.

- Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg

Merknader: - Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra luke til kalt loft

- Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein.

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 ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: - Rekkverk på veranda i 1. etasje har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- Rekkverk på veranda i 2. etasje har en høyde på ca. 75 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- Noe svikt i enkelte terrassebord.

- Snø og is på verandaer begrenset undersøkelse

- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset

- Behov for tiltak og overflatevedlikehold må regnes med.

- Forankring eller understøtting er ikke undersøkt grunnet snø og tilkomst

- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

- Baderomstapet på vegger og malt himling

Merknader: - Baderomstapet glipper i skjøter

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

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

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

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

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomstapet på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Baderomstapet på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

- Forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, normal forventet levetid er ca. 20 år

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at det er registrert TG 3 på gulv og vegger

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 1** 8.1 Kjøkken

- 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 fra 2018 med profilert fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

- Merknader:**
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
 - Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 - Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
- Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
- Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Veggens og himlingens overflater

- Merknader:**
- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
 - Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

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

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

- Merknader:**
- Kjeller har ikke på forede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.
 - Kjellervegger og kjellergulv er fuktige
 - Det er gjort fuktsøk på grunnmur og overflate på betong vegg. Det er noe forhøyde verdier, dette er kommer antageligvis grunnet eldre drenering.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern/soilrør.

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 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2008 er plassert i rom med sluk

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med etter hvert
 - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
 Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.
 Oljetank har ikke lekkasjesikring.

-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

Merknader: - Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.er ikke vurdert-
 - Årstall er ukjent og virker etter sin hensikt i dag

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent 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:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.
- Det er ikke tegninger på inngangsparti
- Trapp til loft har ikke retur gelender og rekkverk er lavt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Vann fra taknedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
1.3	Terrengforhold
	- Vann fra taknedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng
2.1	Yttervegger
	- Vedlikeholdsbehov må påregnes på kledning og vindskier - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
3.1	Vinduer og ytterdører
	- 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 - Vindu soverom ved veranda har råde og bør skiftes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Betong takstein fra byggeår er nådd over normal bygningstid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- TG 2 er satt ut fra alder - Det er ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og dyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt - Ikke godkjent takstige
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det observeres misfarging og tegn til råde av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. - Kan også være tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering. - Tilstrekkelig lufting kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset - Behov for tiltak og overflatevedlikehold må regnes med. - Rekkverk på veranda i 1. og 2. etasje har en høyde på ca. 90/75 cm, mot dagens krav på 100 cm.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt. Har du saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren - Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. -Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Det er her tegn på at drenering ikke virker og trenger en nærmere undersøkelse
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert. - TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
10.5	Ventilasjon
	- Tlluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Utbedring av vegger bør utføres sammen med rehabilitering av badet og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.2
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Kostnad er avhengig av omfang
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, normal forventet levetid er ca. 20 år - Utbedring bør utføres sammen med rehabilitering av badet og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.2