

Enebolig Værnesveien 95
Værnesveien 95
7318 Agdenes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 01/02/2025

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:704, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Björg og Øyvind Neeraas
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2051 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Septiktank
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1337

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.01.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. - Møbler og inventar er ikke flyttet på underbefaringen
Oppdragsgiver:	Björg og Øyvind Neeraas
Tilstede under befaringen:	Marianne Neeraas
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i støpt betong med sparestein. Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer i 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav.
- Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.
- Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utluftning for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
- 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:

Kjellerstue: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

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

1.Etasje:

VF: Belegg på gulv.. Malt panelplater på vegger og tak-ess i himling.

Wc: Belegg på gulv. Malt plate/tapet på vegger og tak-ess i himling.

Gang m/trapp: Laminat på gulv. Malt panelplater på vegger og malte plater i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panelplater på vegger og malte plater i himling

Spisestue: Laminat på gulv, Malt panel på vegger og malt panel i himling.

Stue: Parkett på gulv. Tapet/brystningspanel på vegger og malt panel i himling.

2.Etasje:

Gang m/trapp: Malt tregulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Kott: Tregulv. Ubehandlet overflate på vegger og tak

Bad: Belegg på gulv. Baderomsplate på vegger og malt panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv. Malt panelplate på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panelplate på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv, Malt plate på vegger og malt plate i himling.

Kontor: Laminat på gulv. Malt plate/tapet på vegger og tak-ess 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.
- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 45 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

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 / stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer
- Innerdører har ulike utforming og er fra forskjellige årstall

YTTERDØR:

- Ytterdør trenger justering

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Trapp til 2 etasje er bratt og mangler rekkverk
- Kjellertrapp er bratt og mangler rekkverk og håndløper

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:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeåret. Det virker som at bolig har blitt forlenget en gang.

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	26				26	
1. Etasje	87			65	87	
2. Etasje	64				63	1
SUM BYGNING	177			65	176	1
SUM BRA	177					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående Garasje		51				
Uthus/hønsehus		17				
SUM BYGNING		68				
SUM BRA	68					

BRA-i:

Kjeller:
 Kjellerstue og gang.

1. Etasje
 VF, Wc, Entre m/trapp, Kjøkken, Spisestue og Stue

2. Etasje:
 Gang m/trapp, Kott, Bad 4 soverom og kontor.

BRA-e:

Frittstående garasje og Uthus/hønsehus

MERKNADER OM AREAL:

- Trapperom er medregnet i arealet
- Rom på loft har større gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra ca 2,1 meter
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,40 meter
- Takhøyder i 2. etasje er 2 - 2,07 meter

MÅLING

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

AREAL

- Det er medregnet 10m² frittliggende terrasse
- Areal på terrasse ved inngangsdør kan avvike noe i areal
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje. (ikke vurdert)

- Støpt gulv mot grunn.
- Yttervegger oppført i leca. Saltak og konstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med stålplatetak.
- 2 leddporter med motor på den ene porten.

Frittstående uthus/hønsehus (ikke vurdert)

- Støpt grunnmur med store sprekker
- Treverk i yttervegger
- Stålplatetak

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

01/02/2025



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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av betong.

Merknader: - Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon
- På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.
- Grunnmur på øvre side av boligen virker som er forsterket med en ny mur og den har ingen avrenningsmulighet av vann da den har en plan utførelse i toppen.

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.

- Det kommer fukt inn i kjeller (uinnredet kjeller)

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist 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 treverk og ytterkledning av stående panel.

- Oppbygging av vegg er ikke kjent

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

- Kledning vurderes å være i generell god stand

- Vedlikeholdsbehov etter hvert.

- Overgang mellom panel og grunnmur mangler blikk der grunnmur er forsterket på øvre side av hus.

- Mustetting må ha nærmere undersøkelse da det er tegn etter mus i kjeller

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags energiglass.
Det er registrert vinduer fra 1975 til 2010

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
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan.

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

- Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

- Det er fuktmerker etter gamle lekkasjer

- Det er liten lufting på kalt loft med en ventil i hver gavl.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

Merknader: - Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak.

- Det er ikke montert snøfangere på taket.

- Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.

- Stålplate tak flasser og er værslitt.

- Renner og beslag er av stål.

- Ikke godkjent takstige

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

- Det er 23 cm fra ildsted til brennbart materiale

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og er defekt på flere plasser..

- Overgang takplate til vegg på tak ikke undersøkt på grunn av bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

- Kalt loft

- Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille mot 2.etg er med isolasjon.

Merknader: - Ved inspeksjon av kaldt-loft ble det registrert noen fuktskjolder i undertaket.

- Takkonstruksjonen ble kontrollert med bruk av fuktindikator uten at det ble registrert unormale fuktverdier.
- Fuktmerker i undertak er årsakssammenhengene med at diffusjonstett plast mellom bolig og loft, ikke er tett, der varm inneluft trekker gjennom åpninger/ hull i plasten og kondenserer mot kald overflate i undertaket.
- Normalt på eldre bygninger.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

- Veranda med utgang fra stue.
- Terrasse ved inngangsdør

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

- Ingen unormale retningsavvik registreres.
- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Terrassebord er montert helt tett slik at vannavrenning ikke er tilstrekkelig.
- Veranda/Terrasse beveger seg i forhold til årstid. (tele)
- Overgang terrasse / vegg kan ikke undersøkes på grunn av utførelse.
- Rekkverk er 90 cm høyt

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomstapet på vegger og malt panel i himling.

Merknader: - Vindu og dør med omramninger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Det er ikke montert sokkel list på baderomsplate.
- Det er ikke etablert til luft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for best mulig luftutveksling i rom med avtrekk
- Skade på overflate som hull etter skruer

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

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.

-Våtromsbelegg med opprett.

Merknader: - Det er gulv med fall til sluk på 1,5 cm.

- Dette bad krever at det benyttes dusjkabinett.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- 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.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Baderomsplater på vegg og belegget på gulv fungerer som membran

Merknader: - Skade i baderomsplater med hull etter skruer

- Ingen solkkellist
- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år
- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom på grunn av alder og at bad trenger oppussing.
- Kostnad er avhengig av utførelse og omfang

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Merknader: - 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
- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
- 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.

Kjellervegger av mur/betong. Utført vegger i gang og kjellerstue. Panel på vegger og i himling.

Merknader: - Vegger og tak med normal slitasje.

- Ingen vesentlige avvik på overflater på befaringdagen

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Oppført gulv med overflate med laminat i kjellerstue og gang.

Merknader: - Oppbygging er ukjent

- Registrert klappelyder i laminatgulv.
- Kjellervegger og kjellergulv i uinnredet kjeller som ikke har målbart areal på grunn av lav takhøyde har fuktutslag i gulv og vegger

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.

-Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.

Merknader: - Det er målt RH 30,1 % og 22,8 grader i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent til 8 %

Ingen tegn til fukt i vegg

-Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Merknader: - Hjemmeelshaver opplyser om at det er nylig montert ny hovedstoppekrane

- 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 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på fra 2025

Merknader: - Varmtvannsbereder fra 2025 er plassert i rom med sluk

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

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:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

- Trapp til kjeller er bratt og mangler rekkverk.

- Trapp til 2. etasje er bratt har ikke rekkverk

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

- Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering da det kommer fukt i uinnredet kjeller.

Da det kommer inn fukt i uinnredet kjeller så må en følge med ekstra i den innredet kjeller selv om det ikke er tegn til fukt i påforet vegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det er sprekker i grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. - Det kommer fukt inn i kjeller (uinnredet kjeller) - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng
2.1	Yttervegger
	- Vedlikeholdsbehov etter hvert. - Mustetting må ha nærmere undersøkelse da det er tegn etter mus i kjeller
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Ytterdør trenger justering. - Deler av vinduene er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Det er liten lufting på kalt loft med en ventil i hver gavl.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og er defekt på flere plasser. Deler av takrenner vurderes til TG 3 - Det er ikke montert snøfangere på taket. - Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. - Ståplate tak flasser og er værslitt. - Ikke godkjent takstige
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Ved inspeksjon av kaldt-loft ble det registrert noen fuktskjolder i undertaket fra tidligere lekkasjer. - Varm inneluft trekker gjennom åpninger/ hull i og kondenserer mot kald overflate i undertaket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Terrassebord er montert helt tett slik at vannavrenning ikke er tilstrekkelig.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. - Skade på overflate som hull etter skruer
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Normal levetid på belegget er 25 år - Belegget har oppnådd normal levetid.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Kjellervegger og kjellergulv i uinnredet kjeller som ikke har målbart areal på grunn av lav takhøyde har fuktutslag i gulv og vegger - Tegn til at drenering ikke fungerer
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjonen
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Skade i baderomsplater med hull etter skruer
- Ingen solkkellist
- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år
- Bad er av eldre dato og trenger oppussing.
- Kostnad er avhengig av utførelse og omfang

Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-