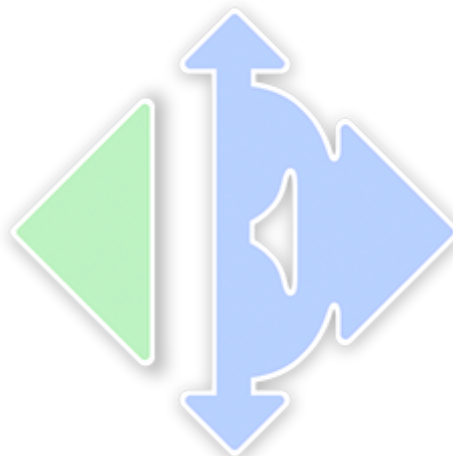




Fritidseiendom
 Romundstadbygdsvegen 410
 6657 Rindal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 06/08/2024

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Mari Stamnestrø og Stig Løfald
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	933 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	SEPTIK
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.07.2024
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Mari Stamnestrø og Stig Løfald
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført i 1968 med kjeller og krypekjeller av betong (stein) i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med liggende panel på utsiden. Det er saltak med stålplate som taktekkning. Vinduer er av type med isolerglass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Ingen dokumentasjon fremlagt så det er ikke utført dokumenkontroll. Ingen FDV tilgjengelig.

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

1.Etasje:

Gang : Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Trapperom: Furugulv. Panel på vegger og i himling

Kjøkken : Laminatgulv. Panel på vegger og i himling

Stue: Furugulv. Beiset panel på vegger og i himling

Spisestue: Laminatgulv. Malt plate på vegger og i himling

Soverom 1 : Furugulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 2: Furugulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 3: Laminat furugulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 4 : Laminat furugulv. Panel på vegger og i himling

Kjeller :

Gang: Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bad: Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

To kjellerrom: Ubehandlet betong på gulv og vegger. Panel i himling

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

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser om at det ble renoverert bad i kjeller og fikk utført dreneringsarbeid på opprinnelig bolig og tilbygg vest i 2003. Nytt elektrisk anlegg i 2001 og i tilbygg i 2003 og 2009. Nytt tak og takrenner i 2001 og ved tilbygg i 2003 og 2009. Tilbygg i 2003 og 2009. Dreneringsarbeid utført på bakside av bolig i 2020. Nytt gulv på stue/kjøkken og spisestue i 2020. Utvendig malt i 2024

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	29,5 m ²	23,5 m ²		2,5 m ²	9 m ²	44 m ²
1. Etasje	86 m ²			45,5 m ²	86 m ²	
SUM BYGNING	115,5 m ²	23,5 m ²		48 m ²	95 m ²	44 m ²
SUM BRA	139 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Grillhus		6 m ²				
SUM BYGNING		6 m ²				
SUM BRA	6 m ²					

BRA-i:

Gang, Trapperom, kjøkken, stue, spisestue og 4 soverom.
 Kjeller: Gang, bad og bod i kjellerrom.

BRA-e:

Bod i kjellerrom.med inngang uyenfra

MERKNADER OM AREAL:

Trappeareal er medregnet i 1. etasje

GARASJE / UTHUS:

Det er et frittstående grillhus

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 30 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

06/08/2024

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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 slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Grunnmur på opprinnelige grunnmur av gamle huset har en vertikal sprekk. Vertikal sprekk kan tyde på en liten setning. Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

TG 1 1.2 Kryp kjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypkjeller under deler av bolig. Ringmur av lecablokker.

Merknader: Kryp kjeller har inspeksjonsluke. Ved besiktigelse fra luke kan det ikke sees fuktskader eller andre svakheter på mur eller underside av bjelkelag. Det er lagt plastfolie på grunnen. Grunnen fremstår som relativt tørr. Lufteventiler er etablert. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon som bør kontrolleres jevnlig fornskader. God luftgjennomstrømning må opprettholdes.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Lite fall eller flatt terreng. Gjelder terreng mot skråning på øvre side på boligen. Muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak. Blir unødvendig stor belastning på drenering..

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Normal aldersmessig slitasje. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 2003 til 2009. Ytterdør fra 2003

Merknader: Ytterdører til kjellerboder så flasser maling og bærer preg av bruk og kan vurderes til TG 2. Ellers ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av sperrekonstruksjon på tilbygg og oppbygging på opprinnelig del og tilbygg øst er ukjent

Merknader: Selve konstruksjonen er lukket da det er kledd med panel innvendig og stålplatetak utvendig. Det er montert en luke i himling på et soverom. Den ble demontert men det er ubrutt difusjonssperre over luke. Det ble ikke demontert plast for inspeksjon. Selve takkonstruksjonen ble ikke kontrollert da den er lukket. Skorstein over tak er kledd med beslag. Det mangler godkjent takstige. Ildsted er ikke vurdert. Det er ikke kjent om at det er avvik på pipe og ildsted fra brann og feiervesen. Anbefaler en befaring fra brann og feiervesen på kontroll av ildsted og pipe.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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. Stålplater med taksteinsprofil som ytterteking. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/avløpsrør for takvann.

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

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 foran inngangsdør og terrasse på bakken

Merknader: Veranda med utgang fra gang og terrasse er utført av impregnerte materialer. Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Spesielt under hekk/planter. Her må det vurderes overflatevedlikehold.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i tak og vegger .

Merknader: Åpningsvindu i vegg med ventiler som kan åpnes. Visuelt så ser tilstand på panel god ut. Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 2 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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. Det er ingen membran på vegger da det er panel på vegger. Ventilering av bad vurderes til å være for liten. Det anbefales elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er betong i veggene. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten å registrere forhøyet fuktverdier. Da det ikke er egnet våtromsoverflate på vegger så forutsettes det bruk av dusjkabinett.

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 med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr. I følge tidligere salgsoppgave så er det et ikea kjøkken fra 2014

Merknader: Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Kjøkken 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 vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjellervegger av mur/betong. Utforet vegger i gang og bad.

Merknader: Det er registrert en spekk i kjellervegg som er kommentert i pkt. grunnmur. Tilluft og avtrekk vurdert som tilfredsstillende i kjellerrom uten varig opphold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betong i kjellergulv

Merknader: Kjellergulv i den gamle delen er trulig uten dampsperre og det er boret et hull i gulvet. Ved hull i gulv så kan det komme opp jordfukt.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Her er det ikke boret hull på minimum 73 mm Det en vegg på bad og en vegg i gang som er utforet. Her er det registrert fukt i overgang vegg gulv i kjellerrom. Det er ved siden av utforet vegg. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy på bad. Det er her tegn på at drenering ikke virker og trenger en nærmere undersøkelse da det er skiftet drenering i 2020.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting 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: Det er viktig at kalt vannsrør kondensiseres. Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Opplyses i tidligere rapport om at det er varmtvannsbereder fra 2017

Merknader: Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringdagen

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

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.

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.

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 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

.Det er bare rekkverk på en side av trapp ned til kjeller. I rapport fra befaring så er det kommentert overflatebehandling på ytterdør kjeller og på terrassegulv. Boligeier opplyser i en epost av 06.08.2024 at nå er det foretatt overflatebehandling på både terrasse og ytterdører til kjeller.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Overgang vegg til gulv gulv i kjeller bak varmtvannsbereder.. Her er det registrert fukt. Enten er det drenering eller så er det lekkasje fra tank. Har vurdert det til at det er fra drenering da det er mest fukt ved vegg

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som en sprekk i grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 på grunn av påviste forhold som lite fall fra grunnmur
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 på grunn av påviste forhold som manglende takstige
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 på grunn av påviste forhold som manglende snøfangere
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som enkle behov for tiltak og overflatevedlikehold.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som ventilering av bad og ikke egnet våtromsoverflate på vegger.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som borret et hull i gulv.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG 2 på grunn av påviste forhold som fukt i overgang vegg / gulv
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 på grunn av påviste forhold som noe manglende kondensisolasjon på rør.
10.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av påviste forhold som naturlig avtrekk