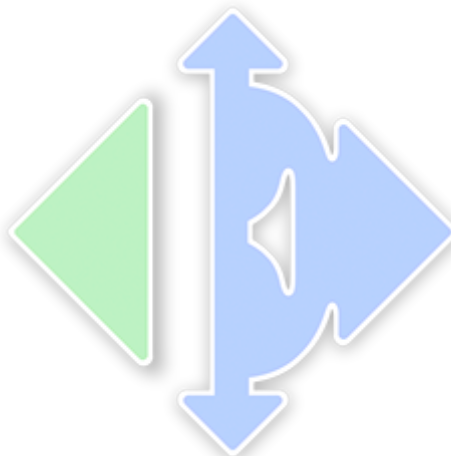


Enebolig Valssetvegen 184
Valssetvegen 184
7350 Buvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 28/04/2025

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:17, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Marianna Tørø
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1165 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Septiktank
Regulering:	Kommuneplan Skaun Kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1970

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.04.2025
Forutsetninger:	- Boligen ble inspisert i dagslys. - Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. - For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. - Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Marianna Tørø
Tilstede under befaringen:	Marianna Tørø
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

Tomt ligger på et lite høydedrag

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig av trekonstruksjon med stående kledning. Grunnmur av betong/betongstein. Støpt plate i kjeller. Saltak med takstein på tak. Tre i etasjeskille.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Her er det gjort en del enkle løsninger og mangler en del ferdigstilling.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Kjeller:

Gang m/trapp: Betonggulv. Panel/betong på vegger. Panel i himling

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

Vaskerom: Betong på gulv og vegger. Panel i himling

Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. Tak-ess i himling.

Kjellerstue: Furu tregulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Bod 8 m²: Betong på gulv og vegger. Malt panel i himling

Bod 13,7 m²: Betong på gulv og vegger. Panel i himling

1. Etasje.

VF: Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling.

Gang: Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling.

Trapperom: Plate på vegger. Tak-ess i himling.

Bad: Belegg på gulv. Baderomsplate/panel på vegger. Tak-ess i himling.

Stue: Parkett på gulv. Malt plate/ panel på vegger. Tak-ess i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv. Malt plate/ panel på vegger. Tak-ess i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv. Malt på vegger. Tak-ess i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Tak-ess i himling.

2. Etasje

Gang / trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. MDF panel i himling.

Loftstue: Furu tregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv. Baderomsplate/panel på vegger. Lakkert panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i himling.

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

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Lasert panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANHET:**

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

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal /stor 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.
- Noen innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

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

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:

Nytt påbygg i 1993 (Ny loftetasje)

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 m²	S-Rom m²
Kjeller	81				57	24
1. Etasje	94			51	94	
2. Etasje	77			15	77	
SUM BYGNING	252			66	228	24
SUM BRA	252					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående Garasje		30				
SUM BYGNING		30				
SUM BRA	30					

BRA-i:

Kjeller:

Gang m/trapp, Gang, vaskerom, Bad, Kjellerstue og 2 boder

1 Etasje :

VF, Gang, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken og 2 soverom

2. Etasje:

Gang /Trapperom, Loftstue, Bad og 3 soverom

BRA-e:

Frittstående garasje

MERKNADER OM AREAL:**LOFT**

På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet
- Rom på loft har større gulvareal

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 2,1 – 2,2 meter
- Takhøyder i 1. etasje er 2,4 meter
- Takhøyder i 2. etasje er 1 m ved raft og 2,6 m ved horisontal himling.
- Takhøyder i 2. etasje loftstue er 1 m ved raft og 3,4 m i møne.

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 dobbel garasje.

Garssje er ikke vurdert i denne rapport

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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 Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

28/04/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist 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 på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur er fra byggeår.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

- Bolig ligger på et lite høydedrag.

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 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 /N stående panel.

Merknader: - Normal aldersmessig slitasje.

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

- Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 med 2 lags glass

Merknader: - Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet

- Noen vinduer skiftet i 2019 og betraktes som TG 1

- Vinduer trenger vedlikehold

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert

Merknader: - Selve konstruksjonen kan ikke kontrolleres da den ikke er tilgjengelig på grunn av takstein på ytterside og panel på innsiden

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1993

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over

- Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse

- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er takstein utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.

- Det er ingen snøfangere.

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

- Noe mose på tak

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.

- Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekking med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer

- Pipe over tak har pipehatt, og sokkel av bly

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over tekkingen.

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

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue og loftstue er utført av impregnerte materialer.

Merknader: - Det er opplyst om at verandaer er bygget i 2020

- På terrasse / veranda med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.

- Det mangler rekkverk på deler av veranda i 1. etasje

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

- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av veranda, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei

7. Våtrom**7.1 Bad Kjeller****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling.

Merknader: - Det er ikke montert sokkel list på baderomsplate.

- Baderomsplater er silikonert ned mot gulv og er av dårlig utførelse og lite trolig tett

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: - Sluk er under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring.

- Sluk er plassert i et forhøyet område og det er usikkert på høydeforskjell mellom terskel og sluk

- Det er ikke fuget mellom flis og dørterskel

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke 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 ikke boret hull i et tilstøtende rom da vegger av utforede betongvegger
 - Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
 - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.
 - Dette rom forutsetter bruk av dusjkabinett
 - Det er ikke fuget mellom flis og terskel som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Bad 1. Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Baderomsplate/panel på vegger og tak-ess i himling.

- Merknader:** - Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- 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
 - Her er det ikke etablert avtrekk fra bad

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

-Våtrom beleg med opprett.

- Merknader:** - Sluk er montert på et høyere nivå enn terskel
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
 - Sluk er rustet
 - Normal levetid på belegg er 25 år
 - Belegg har oppnådd normal levetid

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

- Membranen er fra 1970
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

- Merknader:** - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Sluk er rustet
 - Normal levetid på belegg er 25 år
 - Belegg har oppnådd normal levetid
 - Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet TG 3 på belegg/membran

7.3 Bad 2. Etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Panel i tak og panel/baderomsplate på vegger .

Merknader: - Vinduer med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Fuktskader i utføring og vinduer i våt sone

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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.

Flis på gulv

Merknader: - Gulv har helling inn mot dør

- Det er flere sprukne fliser

- Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen hulrom under flis.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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.

- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er registrert TG 3 på gulv

- Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.

- Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.

7.4 Vaskerom kjeller

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Panel i tak og betong i vegger .

Merknader: - Saltutslag på yttervegger i nedre kant

- Forutsetter at det er benyttet egnet maling på vegger

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

- Malt betong gulv

Merknader: - Malt betong gulv som trenger ny overflatebehandling til et våtrom

Ingen 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

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.

- HTH Kjøkkeninnredning fra 1993 med profilert fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Avtrekk over komfyr er filter hengt opp med tape

- Benkeplate sveller i skjøt

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes 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 påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader: - Det er registrert saltutslag i nedre del av grunnmur på innside

- 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.
- 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 knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: - Kjeller har noen påforede vegger og oppforede gulv mot terreng og fuktmåling ble utført i luke for hovedkrane.

- Der var det tilkomst til bunnreim
- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 14,7 %
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørøpplagg fra byggeåret

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

Merknader: - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- 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 destrutive tiltak for utbedring
- Wc på bad i sokkel står og "sildrer"
- Sluk på bad 1 etasje er stål klemring meret rustet og kan påregne å skiftes
- Stakeluker og lufting er ikke registrert.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk men er innebygget

Merknader: - Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk men er innebygget og er ikke tilgjengelig uten demonering av plater

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 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

- Ingen avtrekk våtrom

- Ikke etablert tilluft i terskel til bad i 1. etasje.

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 elektriske anlegget ble installert i 1970

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 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 og skjult el-anlegg

Merknader: - Bolieier opplyseer om at det er montert elbil-lader med egen kurs

- Det er ikke påvist om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd da den ikke er tilgjengelig
- El-anlegget er kun visuelt besiktet.
- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet - Vinduer fra byggeår er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det er ingen snøfangere. - Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak. - Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- På terrasse / veranda med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk. - Det mangler rekkverk på deler av veranda i 1. etasje
7.1.1	Bad Kjeller Overflate vegger og himling
	- Baderomsplater er silikonert ned mot gulv og er av dårlig utførelse og lite trolig tett.
7.1.2	Bad Kjeller Overflate gulv
	- Sluk er under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring. - Sluk er plassert i et forhøyet område og det er usikkert på høydeforskjell mellom terskel og sluk
7.1.3	Bad Kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Det er ikke fuget mellom flis og terskel som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon
7.2.1	Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling
	- Vindu med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
7.2.2	Bad 1.Etasje Overflate gulv
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Sluk er rustet - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har oppnådd normal levetid
7.3.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling
	- Vinduer med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. - Fuktmerker i utføring og vinduer i våt sone
7.3.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.4.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	- Saltutslag på yttervegger i nedre kant
7.4.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	- Malt betong gulv som trenger ny overflatebehandling til et våtrom
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Avtrekk over komfyr er filter hengt opp med tape - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Benkeplate sveller i skjøt - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	- Det er registrert saltutslag i nedre del av grunnmur på innside - Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-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.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- 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 i oppholdsrom
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. - Wc på bad i sokkel står og "sildrer" - Sluk på bad 1 etasje er stål klemring meget rustet og kan påregne å skiftes
10.5	Ventilasjon

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft- Ingen avtrekk våtrom |
|--|--|

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Sluk er rustet - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har oppnådd normal levetid - Kostnad er avhengig av omfang og utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	- Gulv har helling inn mot dør - Det er flere sprukne fliser - Kostnad er avhengig av omfang og utførelse. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-