

Enebolig Melbyvegen 166
Melbyvegen
7357 Skaun



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 28/03/2024

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:73, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Espen Hektoen
Tomt:	1013 m² m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	RENSEANLEGG
Regulering:	Kommuneplan 2007•2019 Delplan venn
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1921

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2024-03-08
Forutsetninger (hindringer):	
Oppdragsgiver:	Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Tilstede under befaringen:	Espen Hektoen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS2

OM TOMTEN:

Terreng har svak helling

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig av trekonstruksjon. Saltak med stålplatetak. Tre i etasjeskillene. Mur/betongvegger i kjeller. Plate på mark på tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Fremlagt egenmeldingsskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. Etasje.**

VF: Laminat på gulv, beiset panel på vegger og mdf panel i himling.
Gang m/ trapp: Laminat på gulv, malt panel på vegger og himling.
Bad 4,7 m²: Belegg på gulv, malt plater på vegger og mdf panel i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt mdf plater på vegger og mdf panel i himling.
Bad 9,2 m² Flis på gulv. Malt plate vegger og malt panel/plate i himling.
Kjøkken: Parkett på gulv, tapet/strie på vegger og malt plate i himling.
Spisestue: Parkett på gulv, beisetpanel på vegger og malt plate i himling.
Stue: Parkett på gulv, beisetpanel på vegger og malt panel i himling
Soverom 1: Furugulv, malt/strie på vegger og tak-ess i tak.
Gang 1,9 m² : Parkett på gulv, beisetpanel på vegger og malt plate i himling
Bod: Furugulv, malt/strie på vegger og tak-ess i tak.

2. Etasje.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt panel på vegger og himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt panel på vegger og himling.
Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og himling.
Mellomgang: Parkett på gulv. Beiset panel på vegger og mdf panel i himling
Loftstue: Parkett på gulv. Beiset panel på vegger og mdf panel i himling

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Her er det bygget på to tilbygg. i en tidligere annonse står det at huset ble restaurert i 1983. Siste tilbygg ble oppført i 2018. Ny terrasse i 2023.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	94	6		60		
2. etasje	49			6		
SUM BYGNING	143	6		66		
SUM BRA	149					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

VF, Gang 4,1m ², Gang 1,9m², Bad, 2 Soverom, Vaskerom, Bod,Stue, Spisestue og Kjøkken

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet på frittstående terrasse ligger under 1. etasje. På den terrassen er det et dukkehus. Areal kjeller er ikke medregnet grunnet lav takhøyde (1,8 m)

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod i kjeller er vegger av betong. Malt plate i himling. Blir ikke medregnet i areal pga. lav takhøyde 1,80 m. Det opplyses om at her kan det trenges inn vann fra sluk

ANDRE MERKNADER:

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 Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 30 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

28/03/2024

Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Byggegrunn er ukjent. Fundamenter og grunnmur av mur/betong

Merknader: Her er det plate på mark på begge tilbygg. Det er tilbygg på to sider og terrasse på en side og kjellernedgang på den fjerde side av det gamle huset slik at grunnmur på huset ikke kan vurderes. Ingen vesentlige avvik på ringmur på tilbyggene på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering

Merknader: Det er tilnærmet flatt terreng rundt hus og tilbygg. Det opplyses om at det kommer vann i kjeller rom ved enkelte dager.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 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.

Yttervegger og veggkonstruksjon er fra forskjellige årstall Tilbygg med soverom og bad ble bygget i nyere dato.

Merknader: Kledning på hus er trolig av 1921 og kledning på tilbyggene er av nyere dato. Kledning mot balkong 2 etg er sprukket og må skiftes.

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.

Vinduer og ytterdører

Merknader: Her er det koblet vinduer med ukjent alder og vinduer av nyere dato.

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Her er det sperretak på gammelt hus og på tilbygg.

Merknader: Her er det begrenset hva du kan se da det ikke er tilkomst. Her er det litt å se over loft på gamle bolig. Her er det brukt taktro av bord, Det er bark på en del bord og det er grunnlag for mott.Kan vurderes til TG 2 grunnet ader

TG 1

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter er under stålplatetak. Det er ikke kjent når nytt stålplatetak er skiftet.

Merknader: Undertak og lekter er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Stålplatetak har ingen vesentlig avvik på befaringsdagen

TG 2

4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag

Merknader: Det er ukjent når beslag ble skiftet.Beslag rundt vindu er skiftet når vinduene ble skiftet. Vinduer med TG 2 som skal skiftes så må beslag over og under vindu skiftes,

5. Loft

TG 2

5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig loft er fra 1921

Merknader: Innvendig loft er fra 1921 og er bygget etter datidens måte. Det er ingen mulighet for å se hvordan det er bygget.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse og veranda med terrassebord av tre,

Merknader: Terrasse har TG 1. Veranda over utvendig bod har ingen tetting mot husvegg. Her er det synlig rett inn til tømmer/plankevegg. Her renner vann rett inn til konstruksjonen

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Piper og ildsteder

Merknader: Boligeier opplyser om at det ikke er avvik på pipe og ildsted fra brann og feiervesen

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av tre

Merknader: Etasjeskille i tilbygg har TG 1 mens etasjeskille i gamle huset fra 1921 har TG 2 grunnet alder

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 9,2 m²

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger er malt plate og malt plate/panel i himling

Merknader: Malte plate på vegger. Boligeier opplyser om at det er benyttet våtromsplater som er malt med maling som er beregnet på våtrom.

Det er foretatt fuktsøk og ingen forhøyet verdier er registrert.

TG 1 10.1.2 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.

Overflate gulv er flis

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005
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 en innebygget bygningsdel

Merknader: Boligeier opplyser om det er montert varmekabler i 2005. Ingen dokumentasjon på ny membran. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom pga at tilstøtende rom er enten bad eller kjøkken med innredning på vegg. Det er foretatt fuktsøk og ikke funnet forhøyet verdier

10.2 Bad 4,7 m²

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger er plate med malt strie og himling er det mdf panel

Merknader: Vegger er plate med malt strie forutsetter at det brukes dusj kabinett. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

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.

Overflate gulv er belegg

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Her er det belegg som fungerer som membran

Merknader: Det boret hull i et tilstøtende rom uten at det ble registrert forhøyet fuktverdier

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016

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.

Kjøkken med sorte fronter og sort benkeplate med intrigert komfyr og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap

Merknader: Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Mekanisk avtrekk over komfyr og normal bruksslitasje. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

12. Andre rom

TG iu 12.1 Andre rom

Kjeller.

Merknader: Kjellervegger og gulv består av betong. Her er det lav takhøyde og opplyses om at det kan komme inn vann fra sluk. Varmtvannsbereder er plassert i kjeller

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Her er det noe uklart over hvor gammelt anlegget er. Her anbefales en gjennomgang/rapport fra en rørlegger

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller Alder på varmtvannsberederen er ukjent. Alder over 10 år på varmtvannsberederen kan medføre kostnader i fremtiden

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon er naturlig ventilasjon

Merknader: Ventilasjon er naturlig ventilasjon

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg er både åpent og skjult anlegg

Merknader: Anlegget er visuelt besiktiget. Her er det en blanding av gammelt og nyere el-anlegg. Anbefaler en befaring / rapport fra en elektriker

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er trapp opp til loft som ikke er etter dagens forskrift. Den er bratt og smal med lav overhøyde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Veranda over bod så er det ikke tett overgang balkong gulv til vegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Det er tilnærmet flatt terreng rundt hus og tilbygg. Det kommer vann i kjeller rom ved enkelte dager som er grunn for TG 2. Kan ikke bekrefte hvor vann kommer inn da det er sluk i rommet.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Kledning av eldre dato vurderes til TG 2. Her nå det påregnes utskifting og vedlikehold. Kledning av nyere dato var det ingen vesentlige avvik på befaringsdagen
3.1	Vinduer og ytterdører
	Her er det koblet vinduer med ukjent alder er gamle og må vurderes skiftet. Beslag her er rett opp mot karm og det kan ligge vann og forårsake råte. Alder og beslag som er grunnlag for TG 2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Vinduer med TG 2 som skal skiftes, må beslag over og under vindu skiftes, Beslag på verandagulv / vegg over bod må skiftes.
5.1	Innvendig Loft
	TG 2 grunnet alder og manglende isolasjon/lufting da en ikke ser hvordan det er bygget opp. Gjelder det gamle huset og ikke siste tilbygg
8.1	Etasjeskillere
	Etasjeskille i gamle huset fra 1921 har TG 2 grunnet alder
10.1.1	Bad 9,2 m² Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
10.1.3	Bad 9,2 m² Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 er satt pga at en del bygningsdeler er nådd over halvparten av normal bygningstid
13.5	Ventilasjon
	Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert til å være for liten. kun ventiler yttervegger, Naturlig ventilasjon

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Ved tetting overgang gulv / vegg på veranda over bod er det synlig rett inn til tømmer/plankevegg. Her renner vann rett inn til konstruksjonen
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-