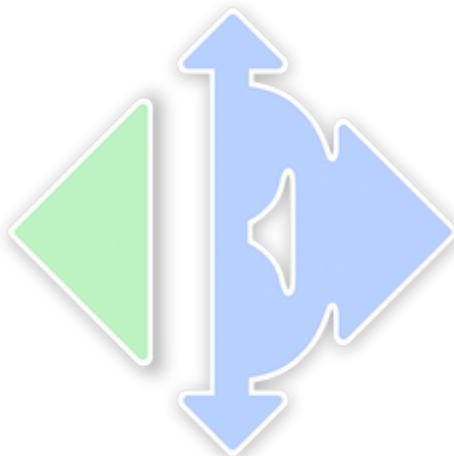


Enebolig Geitastrandvegen 659
Geitastrandvegen 659
7303 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 02/09/2024

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:279, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Ingeborg Sletvold
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1264 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Privat vann.
Avløp:	Septik
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1950

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.24
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Det var ingen opplysninger om bolig før befaring.
Oppdragsgiver:	Ingeborg Sletvold
Tilstede under befaringen:	Ingen andre
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

Tomt ligger i skrått terreng med grus/singel i sti med til bolig fra parkeringsplass veg fylkesvei. Plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1950 og er med kjeller, 1.etasje og loftetasje. Kjellergulv og grunnmur er oppført av støpt betong. Etasjeskille er tre bjelkelag. Hovedkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltak og er tekket med eternitt. Tilbygg har samme oppbygging men med stålplatetak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig trenger vedlikehold / reparasjoner

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslerer montert i stue og i himling gang i loftetasje.
- Brannslukningsapparat plassert i trapp til loftetasje

DOKUMENTKONTROLL:

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er ikke utfylt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke 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

Boder er uinnredet. Betong/mur i gulv og vegger og panel i himling

1. Etasje

Gang / trapp: Belegg på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Stue 16,2 m² : Parkett gulv. Mdf plater på vegger og malt plate i himling

Stue 6,8 m² : Parkett gulv. Plater med strie på vegger og malt plate i himling

Stue 18 m² : Belegg på gulv. Liggende panel og strie på vegg. Panel i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv. Tynnpanel på vegger. Malte porøs plater tak.

Wc: Belegg på gulv malte plater på vegger og i himling

Bad: Belegg på gulv. Baderomspanel på vegger og tak-ess i himling

2. Etasje

Soverom 1: Malt tregulv. Panel på vegger og malte plater i himling

Soverom 2: Malt tregulv. Malte plater på vegger i himling

Gang/trapp: Malt tregulv. Malt panel på vegger og i himling.

Bod 1,3 m² : Tregulv. Panel på vegger og i himling.

Bod 1,6 m² : Tregulv. Panel på vegger og i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 30 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 slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder.

VEGG/HIMLING:

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

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Trapp til kjeller er bratt og det er liten takhøyde og mangler returjelender

DØRER

- Ytterdører til kjeller er utslitt
- Innerdører har bruksslitasje og er av flere typer

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Tilbygg på en etasje med kjeller
 - Tilbygg er fra 1983
-

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	37	27				64
1. Etasje	71			19	71	
Loftetasje	35				31	4
SUM BYGNING	143	27		19	102	68
SUM BRA	170					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller:
 7 Boder
 1.Etasje
 Gang / trapp, 3 Stuer, Kjøkken Wc og Bad
 Loftetasje
 2 Soverom, Gang og 2 boder

BRA-e:

Bod under tilbygg

MERKNADER OM AREAL:

- Ikke medregnet i BRA der rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje eller uthus

BYGMESTER:

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

02/09/2024



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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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 vertikal sprekk i grunnmur på begge gavlvegger
- Vertikal sprekk kan tyde på en liten setning.
- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur.på øvre side av boligen.

- Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring.
- Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann med unntak at på ett nedløp hvor det er lagt et rør over grunnen.
- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
- Ved ytterdører i kjeller heller terreng inn mot dør som er en uheldig løsning

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 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.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk/plank og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.
- Vedlikeholdsbehov.
- Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 2-lags isolerglass og verandadør. Ytterdør av eldre modell

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.

- Kjellervindu fra byggeår og må vurderes skiftes
- Loftsvindu mot sør må vurderes skiftes
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid.
- Punktert vindu på stue
- Glass har sprukket i vindu på bad

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Taktekingen er av eternitt og stålplate. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Merknader: - Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Takrenner og nedløpsrør er av plast og trenger rengjøring
- 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
- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen..
- Eternitt av gammel årgang
- Stålplatetak har en del rust ned mot takrenne.
- Pakning på spikring av stålplatetak tetter ikke
- Mangler vannbord/beslag på vindskier.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1950

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

- Punktet må sees i sammenheng med punkt 4,1 Undertak, lekter og ytterteking.

Merknader: - 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

- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak.
- 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 nedløp av plast trenger reggjøring

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

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

Merknader: - Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje

- Men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering.
- Det ble observert museloft rundt pipe på kalt loft
- Ved eventuelle fornyinger i himling i loftetasje så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.

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.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda med utgang fra stue

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.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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.

Baderomsplater på vegg og tak-ess i himling

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

- Det er ikke montert sokkel list på baderomsplate.
- Baderomsplate glipper i skjøter

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader: - Våtrom belegg med opprett.

- Bruks- og lekkasjevann vil ledes til sluket.
- Belegg har hull / sprekker i som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Spiker i undergulv er godt synlige
- Utbedring av gulv bør utføres sammen med rehabilitering av badet og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

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 belegg på gulv fungerer som membran

- Merknader:** - Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år
- Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er i kjøkkeninnredning på kjøkken. Her må det regnes med full oppussing av bad
 - Belegg som tettesjikt på gulv har utettheter i våtsone og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 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

- Merknader:** - Ved fuktøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
 - Høyskap er løst.
 - Benkeplate over skuffseksjon er løs

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 påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger av mur/ betong og himlinger har panel..

- Merknader:** - 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.
 - Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende.
 - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

- Merknader:** - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
- Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprekker, skjolder og avskallinger.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har ikke på forede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.

Merknader: - Det er her tegn på at drenering ikke virker og trenger en nærmere undersøkelse

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1950
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Rørpropplegg fra byggeåret
- Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål
- Vann er avstengt på befarings

Merknader: - Her er det noen vannrør som ligger åpent og mangler isolasjon for kondens.
- 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.
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert grunnet alder

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder i fra 1998

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
- 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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det er ikke 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 sikringskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El- anlegget har åpen utførelse

- Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.
- 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.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-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:

- Drenering anbefales ytterligere undersøkelser da det er fuktige kjellere.
- Inntrekk parti ved inngangsdør har skadet gulv og trenger ytterligere undersøkelser:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det er sprekk i grunnmur på begge gavlvegger
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur.på øvre side av boligen. - Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. - Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann med unntak at på ett nedløp hvor det er lagt et rør over grunnen. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. - Ved ytterdører i kjeller heller terreng inn mot dør som er en uheldig løsning (TG 3)
2.1	Yttervegger
	- Det mangler beslag/bord på toppen av vindskier. - Det er glipp i vertikal panelskjøt i hjørne gavlside og mot langside medn inngangspart. - Vedlikeholdsbehov og alder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Kjellervindu fra byggeår og må vurderes skiftes - Loftrvindu mot sør må vurderes skiftes - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid. - Punktert vindu på stue - Glass har sprukket i vindu på bad
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Eternitt av gammel årgang - Stålplatetak har en del rust ned mot takrenne. - Pakning på spikring av stålplatetak tetter ikke - Mangler vannbord/beslag på vindskier.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	- Det ble ikke montert snøfangere på taket. - Renner og nedløp av plast trenger reggjøring
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje - Men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering. - Det ble observert museloft rundt pipe på kalt loft
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svartesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er ikke montert sokkel list på baderomsplate. - Baderomsplate glipper i skjøter - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og er utslitt
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Belegg har hull / sprekker i som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Spiker i undergulv er godt synlige - Utbedring av gulv bør utføres sammen med rehabilitering av badet og prisvurdering er gitt i punkt 7.1.3
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje - Høyskap er løst. - Benkeplate over skuffseksjon er løs
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	- Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende. - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprekker, skjolder og avskallinger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<ul style="list-style-type: none"> - Her er det noen vannrør som ligger åpent og mangler isolasjon for kondens. - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert grunnet alder
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none"> - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none">- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år- Belegg som tettesjikt på gulv har utettheter i våtsone og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.- Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan regnes med rehabilitering.- Pris er avhengig av utførelse/omfang
	Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-