

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Vaajmaveien 1, 3
7882 Nordli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

André Solberg

Dato: 05/12/2022

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

solberg@mnbyggservice.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:22, Bnr: 122
Hjemmelshaver:	Lierne kommune
Tomt:	2 044 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Avkjøring fra kommunal veg
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bebyggelse og anlegg
Offentl. avg. pr. år:	24 337,-
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.10.2022
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger. Kun deler av kryploft har gangbart gulv, så det kan være avvik på loft som på befaringdagen ikke ble avdekket.
Oppdragsgiver:	Stig H. Freland
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt som ligger i ett regulert boligfelt i sentrum av Nordli, med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, legekantor, butikk og kommunesenter.
Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell byggemetode med grunnmur og støpt kjellergulv. 4" isolert bindingsverk med stående trekledning, saltak med W-takstoler tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Det gjøres oppmerksom på at vinduer på soverom ikke er godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift.

I bygninger i risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Rømningsvindu må ha fri høyde på minimum 0,6m og fri bredde på minimum 0,5m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Avstand fra gulv til vindusåpning skal ikke overstige 1,0m

(Jfr. TEK17 §11-13)

OPPVARMING:

Lukket vedovn i stuer og kjellerstue.

Varmekabler på bad.

Varmepumpe i begge plan.

Elektriske panelovner.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra matrikkelen, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.

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

Det er i hovedsak vinylgulv i hele boligen. På enkelte soverom er det lagt laminatgulv i senere år. VF i hovedetasjer har keramiske fliser på gulv.

VEGGER:

Innervegger er i hovedsak utført med tapetserte veggplater. Enkelte rom har brystningspanel.

TAK/HIMLING:

Med unntak av bodarealer i sokkel som har trepanel, er øvrige himlingsflater utført med hvitmalt trefiberplater (60x120)

INNERDØRER:

Innerdører fra byggeår, Finnerte trefyllingsdører.

INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i treverk. Lukket løsning med rekkverk i tre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut boligen for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer på boligen.

Begge sikringsskap oppgradert i 2010.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

= 990 000,-

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

792 000,-

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdien som er satt, er ut fra hva som kan forventes i dagens marked tatt størrelse, standard og beliggenhet i betraktning.

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
H01	99	0	99	107
U01	61	27	88	104
Sum bygning	160	27	187	211

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje	0	48	48	53
Sum bygning(er)	0	48	48	53

P-ROM:

H01 - VF, Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, WC, Bad, 3 soverom, Garderobe

U01 - Kjellerstue, VF, Gang, Bad/WC, Soverom, Stue/kjøkken

S-ROM:

U01 - Bod, Teknisk rom, Kjølerom, Lager, Mellomgang

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt opp på plassen iht. NS3940 – Areal- og volumberegninger.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Dagens romløsning avviker fra byggesakstegninger og kan mangle godkjenning fra kommunen.

Hobbyrom i kjeller er på befaringsdagen innredet rom.

Garderobe på soverom i hovedetasjen er vurdert som omkleddningsrom og inngår i boligens primærareal.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**STUE HOVEDETASJE:**

Himling i stue har skjolder/flekker etter sot.

Det er sotmerke på pipe som kan komme av fuktgjennomslag vie sprekk i pipe, eller utettheter rundt pipe utvendig. Det anbefales å få dette sjekket av en feier.

BAD Hovedetasje.

Innredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Overskap, sideskap og speil.

- Dusjvegg
- Gulvmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Fuktstyrt avtrekk

BAD Sokkel.

Enkel servant med 1-greps blandebatteri. Overskap med speil.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.
- Naturlig avtrekk

WC:

Enkel servant

- Gulvmontert toalett.
- Fuktskadet gulvbelegg

Teknisk rom:

- Varmtvannsbereider.
- Stoppekran.

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført på støpt plate. Tilbygg oppført med spaltegulv.

Uisolert bindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning.

Pulttak-konstruksjon tekket med ståltakplater.

En vippeport i tre uten motor.

Sidehengslet garasjeport.

Garasje fremstår med en del vedlikeholdsbehov.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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:

André Solberg

Byggmester, Takstmann, FDV-ingeniør

05/12/2022



André Solberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Iht. NGUs kartbaser, ligger ikke eiendommen i et område som er definert som risikoområde for flom eller fare for jord/leireras.

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det er registrert fukt i kjeller som kan komme av fuktgjennomslag i grunnmur og gulv. Dette kan henge sammen med manglende fuktsikring av grunnmur, og-/eller sviktende drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig, se under.

Det er enkelte steder registrert for dårlig fall rundt boligen.

Merknader: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

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, se under.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen, se under.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen, se under.

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

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning, liggende i gavler.

Merknader: Det registreres noe råte og sprekker i nedre del av kledning utsatte steder.

Kledning mangler musklosser for å hindre tilgang for mus.

Manglende vannbord i overgang kledning sokkel og kledning hovedetasje under altan.

Generelt manglende vedlikehold.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt 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.

Ytterdører i tre, produksjonsår ikke påvist.

Vinduer:

Stue - Fastvinduer, 2-lags glass, fra byggeår

Øvrig - Midthengslet vinduer, 2-lags glass, fra byggeår

Altandør - Lav brystning, 2-lags glass, fra byggeår

Merknader: Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Fremstår med normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Noe manglende vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

TG2 settes generelt på grunn av lav gjenstående levetid.

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Normal levetid på ytterdører i tre: 20-40 år

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder, se under.

Det er påvist råteskade og skadedyr, se under.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra innsiden på kryploft.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over tekking.

To taksperrer har fukt/råteskader som kan påvirke bæreevnen.

Det kan her være behov for utskifting av overgurt, evt. forsterke.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med ståltakplater.

Merknader: Ut fra funn av fukt på kryploft, vurderes taktekkingen å ikke lenger inneha sin funksjon lenger og bør snarest byttes. Levetiden bør også anses som utgått.

Normal levetid på stålplater med belegg: 30-50 år

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftluke på soverom.

Merknader: Kun deler av loftet har gangbart gulv.

Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan være feil/mangler på bygningsdelen som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

Råte/fukt avdekket på overgurt på to sperrer.

Fuktmåling: 30,0 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

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 ikke som tilstrekkelig.

Det er en smal altan med utgang fra stue i hovedetasje.

Konstruert i galvanisert stål, med rekkverk i stål.

Merknader: Gulvplater har manglende avrenning.

Rekkverkhøyde ikke i henhold til forskriftskrav.

7. Våtrom

7.1 Bad Hovedetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

Bad bygget opp våtromsplater på vegger, montert på sokkellist.

Himling utført med hvitmalte trefiberplater (60x120)

Merknader: Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker på overflatene.

Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Her er det registrert en del fuktskader i listverk, foring og karm.

Badet har fuktstyrt avtrekk.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ????

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran på dette rommet er vinylbelegget. Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemt ned i sluk.

Merknader: Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 15,9 W%

7.2 Vaskerom Hovedetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger er utført med våtromstapet på trefiberplater.

Himling utført med hvitmalte trefiberplater (60x120)

Merknader: En del skjøter i tapet er oppsprukket, løse.

Trefiberplater bak skjøter i tapet har noe svell etter fukt. (ikke registrert fukt)

Kun naturlig avtrekk.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

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.

Gulv utført med vinylbelegg som er lagt med oppbrett bak tapet.

Merknader: Det er registrert ødelagt belegg ved den ene veggen.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1975

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

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran på dette rommet er vinylbelegget. Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemt ned i sluk.

Merknader: Manglende tetting av gjennomføring av avløpsrør under servant.

Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 16,7 W%

7.3 Bad Sokkel

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger er utført med tapet på trefiberplater.
Himling utført med hvitmalte trefiberplater (60x120)

Merknader: Oppsprekking av skjøter på tapet.
Kun naturlig avtrekk via veggventiler.

TG 2 7.3.2 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.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med vinylbelegg som er lagt med oppbrett på vegg.

Merknader: Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 settes generelt på grunn av lav gjenstående levetid.

Normal levetid på vinylbelegg: 15-35 år

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1975
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- 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. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran på dette rommet er vinylbelegget. Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemt ned i sluk.

Merknader: Manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg.

Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 15,2 W%

TG2 settes på bakgrunn av alder på belegg.

Normal levetid på vinylbelegg: 15-35 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken Hovedetasje

TG 2 8.1 Kjøkken Hovedetasje

Vanninstallasjonen er fra 1975

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.

Innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Merknader: Noe svellemerker/skader på benkeplate.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

8.2 Kjøkken Sokkel

TG 2 8.2 Kjøkken Sokkel

Vanninstallasjonen er fra 1975

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.

Innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Ingen hvitevarer på kjøkkenet. Mekanisk avtrekk over der komfyr skal være.

Merknader: Noe slitasjeskader i på fronter.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Yttervegger utført og kledd med trefiberplater.

Himling er utført med ubehandlet trepanel.

Merknader: Overflater fremstår uten skader eller andre avvik.

Det er registrert fuktmerker i hjørne under trapp etter tidligere inntrenging av fukt.

Det ble ikke registrert fukt der på befaringsdagen.

Kjellerstue har manglende ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist avvik overganger og skjøter. Se under.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv utført med laminatgulv lagt i nyere tid.

Merknader: Mangler overgangslist inn til teknisk rom.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Se under.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Feil eller mangel

Merknader: Rommet har ikke veggventiler så det vurderes at rommet ikke har tilstrekkelig tilgang på tilluft.

Hulltaking i utforet yttervegg utført, Fuktmåling: 15,1 W%

9.2 Soverom

TG 1 9.2.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke om diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler. Se under.

Lekavegger utforet, isolert og kledd med malte trefiberplater og brystningspanel, himling utført med hvitmalt trefiberplater (60x120).

Merknader: Overflater fremstår i god stand.
Det ble ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr på befaringsdagen.

TG 1 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv utført med vinylbelegg.

Merknader: Ingen avvik registrert utover normal bruksslitasje.

TG 2 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Feil eller mangel

Merknader: Boligen ble bygget før krav om ventilasjonsanlegg i boliger. Det er ikke utført målinger for å påvise tilstrekkelig luftutskiftinger på P-rom under terreng.
Det registreres veggventiler og ventiler i vinduer.

Hulltaking i utforet yttervegg på hobbyrom utført, Fuktmåling: 17,1 W%
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det ble også registrert bruk av plast bak innvendig kledning mot yttervegg under jordbånd.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det meste av vann- og avløpsrør er skjult i konstruksjon. Kun synlige deler er besiktiget. Øvrig vurdering gjøres ut fra alder.

Merknader: Stoppekran er funksjonstestet og fremstår i god stand.

Stakeluke på avløpsrør ikke tilstede.

På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav. Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid.

Teknisk levetid kobberør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert i teknisk rom med sluk i gulv ved bereder

Bereder er koblet til fast tilkobling.

Type: OZO Super SX 300-4,5

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer.

Merknader: Der det kun er naturlig ventilasjon på P-rom, anses ikke å være tilstrekkelig for å oppnå et tilfredsstillende inn klima; jfr. NS3600:2018

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
- Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ????
- Det elektriske anlegget ble installert i 1975
- 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.
- I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
- Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap for hovedetasje plassert i teknisk rom i sokkel med automatsikringer og 10 kurser iht. oversikt. Overspenningsvern.

Sikringsskap for sokkel plassert i gang med automatsikringer og 7 kurser iht. oversikt. Overspenningsvern.

Merknader: Begge sikringsskap renoverert i 2010. Ny innmat. Ellers er det meste av ledningsnett fra byggeår.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

TG2 settes på bakgrunn av alder på det elektriske anlegget, som har en forventet teknisk levetid på 30 år.

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 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 bygget.

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

Tilleggsopplysninger:

Oppgitt offentlig avgift er eksklusive eiendomsskatt og feieavgift.

Vann og avløpsavgift er etter målt forbruk.

Det er fremlagt byggetegninger og ferdigattest på boligen. Trapp ned til sokkel er flyttet ut fra opprinnelig tegning.

Gammel trappnedgang er i dag vaskerom.

Hobbyrom i kjeller er omgjort til kjellerstue.

Bruksendring kan være søknadspliktig og mangle godkjenning fra kommunen.

Innvendige håndlister/rekkverk tilfredsstillende ikke gjeldende forskriftskrav.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Det er registrert fukt og råte på ett par taksperrer på loft som kommer av utettheter i taktekkingen. Det er også registrert en del mus-ekskremer på loft, som kan komme av manglende tetting for mus bak kledning.

Avdekket fukt i sokkel kan tyde på sviktende drenering, evt. manglende fuktsikring av grunnmur.

Fuktskader på gulv i WC 1. etg.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er registrert fukt i kjeller som kan komme av fuktgjennomslag i grunnmur og gulv. Dette kan henge sammen med manglende fuktsikring av grunnmur, og-/eller sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold
	Det er enkelte steder registrert for dårlig fall rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	Det registreres noe råte og sprekker i nedre del av kledning utsatte steder. Kledning mangler musklosser for å hindre tilgang for mus. Manglende vannbord i overgang kledning sokkel og kledning hovedetasje under altan. Generelt manglende vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes generelt på grunn av lav gjenstående levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fukt/Råte registrert på ett par taksperrer. Det registreres en del mus-ekskremer på loft. (TG3 og utbedringskostnader ligger på punkt 4.2)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Gulvplater har manglende avrenning. Rekkverkhøyde ikke i henhold til forskriftskrav.
7.1.1	Bad Hovedetasje Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Her er det registrert en del fuktskader i listverk, foring og karm.
7.2.1	Vaskerom Hovedetasje Overflate vegger og himling

	En del skjøter i tapet er oppsprukket, løse. Trefiberplater bak skjøter i tapet har noe svell etter fukt. Kun naturlig avtrekk.
7.2.3	Vaskerom Hovedetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende tetting av gjennomføring av avløpsrør under servant.
7.3.1	Bad Sokkel Overflate vegger og himling
	Oppsprekking av skjøter på tapet. Kun naturlig avtrekk via veggventiler.
7.3.2	Bad Sokkel Overflate gulv
	TG2 settes generelt på grunn av lav gjenstående levetid.
7.3.3	Bad Sokkel Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg. TG2 settes på bakgrunn av alder på belegget.
8.1	Kjøkken Hovedetasje Kjøkken Hovedetasje
	Noe svellemerker/skader på benkeplate.
8.2	Kjøkken Sokkel Kjøkken Sokkel
	Noe slitasjeskader i på fronter.
9.1.1	Kjellerstue Veggene og himlingens overflater
	Eldre fuktmerker i hjørne under trapp. Kjellerstue har manglende ventiler i vegger/vinduer.
9.1.2	Kjellerstue Gulvets overflate
	Mangler overgangslist inn til teknisk rom.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Rommet har ikke veggventiler så det vurderes at rommet ikke har tilstrekkelig tilgang på tilluft.
9.2.3	Soverom Fuktmåling og ventilasjon
	Hulltaking i utforet yttervegg på hobbyrom utført, Fuktmåling: 17,1 W% Det ble også registrert bruk av plast bak innvendig kledning mot yttervegg under jordband
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav. Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid.
10.5	Ventilasjon
	Der det kun er naturlig ventilasjon på P-rom, anses ikke å være tilstrekkelig for å oppnå et tilfredsstillende innneklima; jfr. NS3600:2018
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes på bakgrunn av alder på det elektriske anlegget, som har en forventet teknisk levetid på 30 år.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	To taksperrer har fukt/råteskader som kan påvirke bæreevnen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	På grunn av fukt på kryp loft, tyder det på at taket ikke lenger oppfyller sin funksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Vaskerom Hovedetasje Overflate gulv
	Det er registrert ødelagt belegg ved den ene veggen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-