

Tilstandsrapport
Knaimoen 136
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Robert Solberg

Dato: 26/09/2023

Endevegen 12

Eidsvoll Verk 2074

93006030

solbergtakst@gmail.com



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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:5, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Grethe Jøranli
Tomt:	1219 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20/09-2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i overskyet og yr/lett regnvær. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Grethe Jøranli
Tilstede under befaringen:	Johnny Brustad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat og består av en del trær og andre buskvekster. Litt å beregne som en naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i ca 1969 er med det ca 54 år gammelt. Går over to plan hvor kjeller er delvis under terreng. Boligen er med tidstypiske byggemetoder med datidens krav om isolasjon, tetthet og ventilasjon. Taket er en salttakløsning av trekonstruksjoner, dekket av takpapp. Bindingsverkvegger over grunnmur med stående kledning som værhud. Etasjeskiller mellom kjeller og første etasje er støpt. Med støpt dekke på grunn.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Boligen bærer i dag preg av etterslep av vedlikehold samt slitasje på konstruksjoner. Det er en del som må gjøres for å få boligens opp til dagens standard.

Denne boligen anses som et oppussingsobjekt.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen egenerklæring, samsvarserklæringer eller andre dokumenter.

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

1. etasje:

Gulv: Belegg og gulvteppe

Vegger: Trepanel og en type koreapanel

Himling: Trepanel, takess, perforerte plater.

Kjeller:

Gulv: Støpt dekke, keramiske fliser og belegg

Vegger: Umalt panel og murvegger

Himling: Støpt etasjeskille og trepanel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av hus og eiendom

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Uvisst da det ikke er fremlaget noe dokumenter

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:	4 750 000	
- Fradrag:	3 750 000	
= Teknisk verdi bolig:	1 000 000	1 000 000
Garasje med dobbeltdører	220 000	
	70 000	
	150 000	150 000
Garasje med skyvedør	220 000	
	70 000	
	150 000	150 000
Tomteverdi:		1 300 000
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 600 000
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		2 080 000

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er beregnet ut fra teknisk verdi på bygninger samt tomteverdien.
kilder er finn.no og PropCloud.no

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 måleverdige.

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
Kjeller	54	43	97	
1. etasje	116		116	
Sum bygning	170	43	213	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje	43		43	
Garasje med skyveport	54		54	
enkelt garasje	20		20	
Sum bygning(er)	117		117	

P-ROM:

1. etasje: Stuer, soverom, kjøkken, gang, wc, trappeløp og spisestue.

Kjeller: Kjellerstue og gang med trappeløp.

S-ROM:

Boder og teknisk rom i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Loft er ikke tatt med da det er under målbart høyde.

Kjellerstue og gang i kjeller er med i beregningen som P-rom. Resterende rom uavhengig tilstand er angitt som S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GARASJE / UTHUS:**

Eiendommen har 2 garasjer.

Dobbelgarasjen er delt opp i to med hver sin inngang. Bindingsverksvegger, kledd med stående utvendig kledning. Bølgeblikk plater på taket. Støpt dekke.

Tilhørende denne så er det påbygget en enkelt garasje i bakkant med vippeport.

Dekke her består av flis/grus. Bindingsverksvegger med stående utvendig kledning. Takpapp som topplag på taket.

Den andre garasjen har skyveport med gruslagt dekke, bindingsverksvegger med stående utvendig kledning.

Taket består av bølgeblikk plater.

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

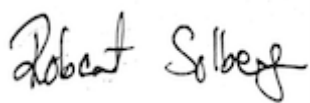
Ansvarlig for rapporten:

Robert Solberg

20 års erfaring som tømrer, hvor 9 år som byggmester.

7 år innen prosjektledelse/balkongmontasje

26/09/2023



Robert Solberg

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon, det som er over terreng er antatt pusset lettklinkerblokker som har noen sprekker og delvis avskallet murpuss.

Saltutslag på mur i kjeller.

Merknader: Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det finnes ingen krypekjeller under eksisterende kjeller etter det som kan sees på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ingen helning fra huset.

Merknader: Det anbefales å fjerne trær og busker som står helt inntil huset. Dette er ødeleggende for drenering og suger til seg vann mot huset.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav. Bærer preg av lite vedlikehold. Grunnet trær og andre busker så har dette begynt å tære på panelet.

Merknader: Det er utført stikkprøver på kjente steder som nederst på panelen og rundt vinduer etc. Noe fuktig trevirke som begynner å bli klart for utskifting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer ble visuelt undersøkt. Det bemerkes at vinduene er fra byggeår og er over 50 år gamle

Merknader: Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner dekket med takpapp, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert via luker i knevegger på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra luker i knevegger på loft, ingen merknader.

Lufting på loft i gavlvegger.

Merknader: Det ble fra bakkeplan observert en del mose på taket. Dette er med på å bryte ned takpappen og bør fjernes. Det gjøres oppmerksom på at taktekingen sannsynligvis er fra byggeår.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 1969
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er visuelt inspisert på loft fra luker i knevegger.
Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver fra luker i knevegger uten merknad.

Merknader: Det antas at undertak som resten av taket er fra byggeår og har da passert sin levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- 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.

Loftet er kledd med panel på vegger og i taket. Det er vinduer og lufting i gavl vegger.
Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver med fuktmåler og fremstår som godt ventilert, tørt og fint på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
- Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Boligen har en terrasse med adkomst fra stue og trapp fra hagen.

Merknader: Eldre/værslitt terrasse som trenger vedlikehold

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- 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.

Badet består av en type våtromsplater som har begynt å sprekke opp i skjøter. Takess i taket. Vindu fra byggeår i våtsonen. Fuktmålinger ved stikkprøver utført uten merknad. Ventil/lufting i taket over dusjkabinettet. Antas at går over tak.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at badet er fra byggeår og er utgått på dato. Hullboring ikke utført da denne boligen anses som et oppussingsobjekt.

TG 2 7.1.2 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 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.

Vinylbelegg på gulv antas fra byggeår.

Merknader: Antas å være fra byggeår og har behov for oppgradering

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra antatt 1969
- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er delvis plassert under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vinylbelegg er brukt som membran

Merknader: Det er målt med fuktmåler og påvist forhøyede fuktverdier rundt sluket

7.2 Toalettrom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det er flislagt en brytning fra gulv og opp på veggen. Takess i taket med ventil som antas går over tak via en kasse på loftet

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er flislagt gulv med en frittstående toalett og en servant.

Merknader: Det er ikke sluk på dette rommet.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og 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.

Det er sannsynligvis ikke membran på dette rommet. Ingen sluk.

Merknader: Det er ikke borret hull i tilstøtende vegg da dette anses å være et oppussingsobjekt

7.3 Toalettrom kjeller**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Det er trepanel på vegger og tak.
Ventil i yttervegg.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er en luke eller lignende innerst i hjørnet ved siden av den frittstående toaletten.
Det er hult under, men fliser over sitter fast. Videre undersøkelser kan ikke gjøres uten å gjøre destruktive tiltak.

Merknader:**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er 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.

Målt med fuktmåler så er det påvist forhøyede fuktverdier på hele gulvet.

Ser ingen tegn på at det er membran på dette rommet.

Merknader: Dette toalettrommet befinner seg i kjeller hvor hele gulvflaten er påvist forhøyede fuktverdier.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg da dette anses å være et oppussingsobjekt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra antatt byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er byttet ut i senere til ifølge oppdragsgiver, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette. Går da ut ifra at vanninstallasjoner er fra byggeår.

Det registreres dårlig vanntrykk og noe dårlig avrenning, det er ikke avdekket lekkasjer fra vann eller avløpsrør.

Merknader: Det er målt forhøyede fuktverdier på gulv ved vask.

Det er ikke målt med fuktmåler under kjøkkenskap da det ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

9. Rom under terreng

9.1 Teknisk rom

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger består av mur og gipsvegg. Himling er synlig støpt etasjeskille

Merknader: Det er påvist forhøyede fuktverdier i hele rommet.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvet er flislagt med et støpt underlag til fyrkjele.

Merknader: I hele rommet er det påvist forhøyede fuktverdier. I gulvet så er det et sluk hvor det drypper vann. Uvisst hvor det drypper fra, men ser tydelig en del vann i sluket.

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dette er et teknisk rom med en fyrkjele som styrer oppvarming og varmtvann.

Det er ikke tilstrekkelig lufting i dette rommet.

Merknader: Det er ikke utført hullboring da det er påvist høye fuktverdier inne i rommet og synlig vanndrypping i sluk.

9.2 Kjellerstue

9.2.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke 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 ikke tilfredsstillende.

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

Grunnmurskonstruksjonen er utlektet og belagt med trepanel. Utlektede og platebeslåtte/panelerte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt. Det ble imidlertid ikke indikert fukt i vegger med stikkindikator, der dette var mulig. Isolasjon er ikke vurdert.

Himling består av trepanel.

Merknader: Etasjeskiller, der hvor den er synlig i kjelleren påvises fuktighet. Derfor vil det antas at det er fuktig i taket over panelet også, men dette kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive tiltak. Dette er bare en antagelse og ikke undersøkt.

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.

Det er belegg på gulvets overflate der hvor det er synlig. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Merknader:

9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er målt på tilgjengelige overflater høye fuktverdier.

Naturlig ventilasjon i form av små lufteluke i yttervegg.

Merknader: Det er ikke utført hullboring i tilstøtende konstruksjoner da det er målt høye fuktverdier på hele gulvet. Det er for lite/små lufteluke i dette rommet.

9.3 Gang

TG 2 9.3.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke 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 ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger består av utlektet vegg som er beslått med panel. Taket består av synlig støpt etasjeskiller.

Merknader:

TG 2 9.3.2 Gulvets overflate

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

Gulvet er flislagt.

Merknader: Det er noe sprekker i fuger. Noe rettningsavvik på +/-20 mm

TG 3 9.3.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon.
Fuktmåling utført med fuktmåler. Det er påvist høye fuktverdier i himling og gulv.

Merknader: Hullboring ikke utført.
Dette anses som et oppussingsobjekt.

9.4 Boder generelt

TG 3 9.4.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er flere boder i kjelleren.
I boden ved trappen så er det utlektet med trepanel som kledning. Denne er stedvis revet og har store råteskader.
Ellers er det synlig murvegger i de andre bodene. Noe synlig avflasset murpuss med saltutslag nederst på veggene.
Synlig støpt etasjeskiller i himling.

Merknader:**TG 3** 9.4.2 Gulvets overflate

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

I alle boder unntatt en så er det synlig støpt fundament. I siste boden så er det flislagt gulv. Noe sprekker i fuger på synlige overflater

Merknader:**TG 3** 9.4.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er målt høye fuktverdier i alle boder. Både i himling, vegger og gulv. I bod ved trappen så er det vanninnsig fra yttervegg som gjør at gulvets overflate er synlig fuktig.

Merknader: Det er ikke utført hullboring da dette anses som et oppussingsobjekt. Høye fuktverdier tyder veldig på svikt i dreneringen.

10. VVS**TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
- Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Hovedstoppekran er lokalisert, men ikke testet.
Noen synlige vannrør er irret og står i et fuktig klima som igjen gjør tilstanden blir verre.

Merknader: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon så alt antas å være fra byggeår.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra antatt byggeår, fyrkjele
- Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

Det er en fyrkjele i teknisk rom i kjelleren som leverer oppvarming og varmtvann. Det lekker i sluk i samme rom, uvisst om dette er ifra fyrkjelen eller annet.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

©ubare.com

Ingen vannbåren varme i denne boligen.

Merknader:**TG 3** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1969

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Det er ifølge oppdragsgiver en nedgravd oljetank på eiendommen.

Videre rundt dette er uvisst. Sannsynlig fra byggeår. Fyrkjele antas ikke å være tilpasset bioolje.

Merknader:**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1969

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er mekanisk ventilasjon på kjøkken via kjøkkenventilator.

Ellers er det naturlig ventilasjon.

Merknader: Ventilasjonen vurderes som ikke tilstrekkelig da det er for små ventiler i kjeller.

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 elektriske anlegget ble installert i 1969

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Hovedkursen ifølge kursbetegnelsen er 25 amp, men det står en 32 amp i sikringsskapet.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Egenerklæringskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Dreneringen er antageligvis fra byggeår og er i dårlig forfatning. Det anbefales å etablere en ny drenering for å stoppe fuktproblematikken i kjeller.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Ingen helning fra huset, men relativt flatt. Svak helning mot huset enkelte steder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Gis grunnet alder på vinduer og ytterdør.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at taket er skiftet ut. Går da ut ifra at takpappen er fra byggeår og er da over 50 år gammel.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at undertak er skiftes ut i senere sin, så går ut ifra at dette er fra byggeår.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er ikke fremlagt noen egenerklæring så det antas at loftet er fra byggeår og ikke fornyet i senere tid. Gis grunnet alder på konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Gis grunnet alder på konstruksjonen samt at den trenger vedlikehold. Rekkverksstopper ved stikkprøver begynner å bli myke som tyder på påbegynnende råteskader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Gis grunnet alder
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gis grunnet alder
7.2.1	Toalettrom Overflate vegger og himling
	Gis grunnet alder på rommet.
7.2.2	Toalettrom Overflate gulv
	Gis grunnet alder
7.3.1	Toalettrom kjeller Overflate vegger og himling
	TG 2 gis grunnet alder
7.3.2	Toalettrom kjeller Overflate gulv
	Gis grunnet alder.
9.2.1	Kjellerstue Veggens og himlingens overflater
	Gis grunnet at dette er en risikokonstruksjon
9.3.1	Gang Veggens og himlingens overflater
	Gis grunnet alder på konstruksjonen og risikokonstruksjon med rom under terreng
9.3.2	Gang Gulvets overflate
	Gis grunnet alder
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Gis grunnet at det ikke er fremlagt noen samsvarserklæring eller dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren er en del oppsprukket med synlige fuktmerker. Dette kombinert med vanninnsig i kjeller, så antas det at dreneringen er tett/passert levetid og bør utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
2.1	Yttervegger
	En del panel bør skiftes ut og resten bør gjennomgås for om det er mulig å vedlikeholde eller skifte ut.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran/gulvbelegg fra byggeår, utgått på dato. Tg 3 gis på bakgrunn av dette og forhøyde fuktverdier rundt sluket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Toalettrom Membran, tettesjiktet og sluk
	På befaringsdagen ble det målt noe forhøyde fuktverdier rundt toalett og under servant. TG 3 gis på bakgrunn av dette.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.3	Toalettrom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Gis grunnet forhøyede fuktverdier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Gis grunnet fuktutslag ved vask. Uvisst hva som er under kjøkkeninnredning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Teknisk rom Veggens og himlingens overflater
	Gis grunnet forhøyede fuktverdier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.2	Teknisk rom Gulvets overflate
	Gis grunnet stort oppussings behov.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Teknisk rom Fuktmåling og ventilasjon
	Gis grunnet høye fuktverdier
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.2.2	Kjellerstue Gulvets overflate
	Gis grunnet alder og behov for oppussing
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.2.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Gis grunnet høye fuktverdier og for dårlig ventilasjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.3.3	Gang Fuktmåling og ventilasjon
	Gis grunnet høye fuktverdier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.4.1	Boder generelt Veggens og himlingens overflater
	Gis grunnet store oppussingsbehov og saltutslag
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.4.2	Boder generelt Gulvets overflate
	Gis grunnet store oppussingsbehov.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.4.3	Boder generelt Fuktmåling og ventilasjon
	Gis grunnet høye fuktverdier og for dårlig ventilasjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gis grunnet alder og ingen dokumentasjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Gis grunnet alder og avdrypping
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.4	Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

	Gis grunnet alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjon ikke tilstrekkelig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-