

Borettslag rekkehus
Røsslyngveien 2 D
8209 Fauske



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kristoffer Mikalsen

Dato: 14/06/2023

Veståsen 6

Bodø 8072

90132368

kristoffer.mik@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	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. * Straktiltak 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:102, Bnr: 483
Hjemmelshaver:	Berit-Anna Hopen
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløp
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.06.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	FLIR MR176

OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 15 537m²(eiet) samlet for borettslaget, tomten er lett hellende opparbeidet og består av asfalterte veier og bygningsmasse.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel eller lignende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Varmeovn på wc-rom, vedovn i stue og varmekabler på bad. For øvrig elektrisk.

DOKUMENTKONTROLL:

Bygningstegninger.

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

Malte strier, malt panel, tapet, malte strier på bad.

GULV:

Laminat, belegg, teppefliser, fliser på bad og belegg på vaskerom/teknisk rom.

HIMLING:

Hvite takplater og malt panel. .

FORMÅL MED ANALYSEN:

Kontrollere og eventuelle avdekke tekniske feil og mangler som kan ha innvirkning på eventuelle kjøperes beslutning om kjøp/budgiving.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**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:	3 587 343	
- Fradrag:	1 512 522	
= Teknisk verdi bolig:	2 074 821	2 074 821
Verdi garasje som ny idag:	154 373	
Fradrag:	3 782	
Teknisk verdi garasje:	150 590	150 590
- Fellesgjeld	812 667	
+ Andel disp. midler		
Tomteverdi:		100 000
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 230 000
<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>2 007 000</i>

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt etter tilstand/beskaffenhet på eiendommen samt boligens beliggenhet.

Det er lagt vekt på sammenlignbare salg innad i borettslaget på like boligtyper som er omsatt de siste år. Boligens menes å være markedsmessig attraktiv og beliggenhet like ved barnehage.

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 tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas 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
Kjeller	48		48	
1. Etasje	61		61	
Hems	6		6	
Sum bygning	115		115	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje		20	20	
Sum bygning(er)		20	20	

P-ROM:

Kjeller: Gang, vaskerom, bad og 3 soverom.

1. Etg: Entre m/trapp, wc-rom, 1 soverom og stue/kjøkken.

Hems: Oppholdsrom

S-ROM:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC-rom med belegg på gulv og malte strier på vegg. Avtrekk i himling. Rommet utstyrt med servant og toalett. Enkel standard på konstruksjonen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje i rekke på ca 20m². Støpt plate mot grunn med oppkant med uisolert bidningsverk kledd med stående kledning. Elektrisk garasjeport med adkomst via dør.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kristoffer Mikalsen

Byggmester, Takstmann

14/06/2023

Kristoffer Mikalsen

1. Grunn og fundamenter

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

Bygningsdelen inngår som del av felles arealer der borettslaget har vedlikeholdsplikt og er dermed ikke undersøkt.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Bygningsdelen inngår som del av felles arealer der borettslaget har vedlikeholdsplikt og er dermed ikke undersøkt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG iu 2.1 Yttervegger

Bygningsdelen inngår som del av felles arealer der borettslaget har vedlikeholdsplikt og er dermed ikke undersøkt.

Merknader:

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 fra byggeår 1989 med 2-lags isolerglass.

Påvist avflassing av maling og generell alderslitasje, det er planlagt utskiftning av vinduer i regi av borettslaget ifølge eier.

Det bemerkes 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.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Bygningsdelen inngår som del av felles arealer der borettslaget har vedlikeholdsplikt og er dermed ikke undersøkt.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen inngår som del av felles arealer der borettslaget har vedlikeholdsplikt og er dermed ikke undersøkt.

Merknader:

5. Loft

TG 1 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.

Kaldloft med adkomst fra luke på hems.

Rommet fremstår godt ventilert uten tegn til fukt eller annen skade på konstruksjonen.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Utgang fra stue til ca 18m² terrasse. Oppført med imp. søyler festet i betongsøyler mot grunnen. Imp.bord som dekke og rekkverk av malt trevirke. Rekkverk målt for lavt ihht. dagens standard på 100cm, det er ikke krav om retting av tiltaket.

Bjelker ligger med 53 cm overheng fra drager under, anbefalt avstand er maksimalt 30cm. Det er påvist nedbøyning av terrasse på midten i fronten, årsak er ukjent men kan ha sammenheng med for langt overheng fra drager.

Det er satt opp en skillevegg på siden av trapp mot veien, denne fremstår ufagmessig festet og vil bevege seg i vind. Vegg vil over tid få dårligere innfestning grunnet bevegelse i konstruksjonen, det kan bli aktuelt med tiltak for å stive av/feste konstruksjonen forsvarlig.

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

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med malte våtromsstrier og takplater i himling.

Avtrekk i himling og tilluft i overkant dørterskel.

Konstruksjonen antas være fra byggeår og store deler av forventet brukstid er overgått, det er ikke påvist skader eller mangler på konstruksjonen utover alder. Tiltak over tid må trolig påregnes

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er 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.

Flislagt gulv med varmekabler.

Påvist bom i fliser, bom i flis er tegn på dårlig heft mellom flis og underlag på sikt kan fliser bli løse.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad fra 1989.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Hulltaking gjort mot soverom, ikke avdekket forhøyde fuktverdier i beskrevne hull.

Merknader: Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

7.2 Vaskerom/teknisk rom

TG 2 7.2.1 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.

Vegger med malte våtromsstrier og takplater i himling.

Avtrekk i vegg og tilluft via dørblad.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er 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 med varmekabler.

Alder på badet gjør og at gjenværende brukstid er usikkert. Slitasje på overflater fra byggeår må påregnes mindre riss uten at dette har svekket tettesjikt.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg som tettesjikt/membran på våtrommet.

Det ble ikke påvist tegn til vesentlige skader/svekkelser på overflater.

Overflatesøk ga ingen forhøyde fuktverdier.

Merknader: Vinylbelegg for våtrom har en forventet levetid på ca 20 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

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.

Kjøkkenen er modernisert i 2021 med benkeplater og 2 nye benkeskap, ettermontert soft-close på store deler av skap og kitchenboard.

Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Kitchenboard montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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 diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger er innvendig lektet ut og kledd med plater, ventiler i vinduer for å sikre godt luftveksling.

Det ble ikke påvist tegn til skader på tilgjengelige overflater, vegger er lukket og lar seg følgelig ikke kontrollere i sin helhet.

Vegger under terreng som er kledd igjen kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv mot grunn med antatt støpt betongplate, selve konstruksjonen ligger under gulvbord/belegg og lar seg følgelig ikke kontrollere.

Basert på visuell kontroll kan det ikke påvises tegn til svekkelser/skader i gulvets konstruksjon.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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 tilstrekkelig.

Hulltaking utført under trapperom, det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier i beskrevne vegg.

Det bemerkes at det kan være forhold i den lukkede konstruksjonen som gjør at det kan være lokale variasjoner i lukkede konstruksjonen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/stålrør.

Ledningsnettets antas å være hovedsakelig som fra byggeår, ikke påvist skader eller andre behov for umiddelbare tiltak. Grunnet alder kan det ikke gis noen garantier for gjenværende brukstid og utskiftning over tiden bør påregnes.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Bereder fra 2009.

Merknader: Anbefalt utskiftning av bereder er ca hvert 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1989

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i 2021 -ventilator kjøkken

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og sirkulasjonsvifte på kjøkken.

Naturlig ventilasjon med sirkulasjonsvifte var norm fra byggeår.

Merknader:**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 egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer i gang.

Det er avvik fra kursoversikt til antall sikringer, forholdet bør undersøkes.

Det anbefales å etablere automatsikringer i gang da disse er med driftsikker, dette er ikke et krav men generell anbefaling.

Det foreligger ikke samsvarserklæring, det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår som gjør at det bør foreligge.

Merknader: Det kan ikke enkelt fastslås om det er utført elektriker arbeider under tidligere eiere av boligen, det kan dermed være utført arbeider som mangler samsvarserklæring eller øvrig faglig god utførelse uten at dette lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Vær oppmerksom på:

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

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det er innhentet tegninger fra kommunen, tegninger stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Bod U.etg er tatt i bruk som soverom, dette er et søknadspliktig tiltak

Vinduer i kjeller er montert for høyt på veggen for å kunne brukes som rømningsvei etter dagens standard, etasjen har for lite rømningsveier slik de står idag. Det må etableres fastmontert møbel eller stige-trinn for å lette rømming.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Det må etableres fastmontert møbel eller stige-trinn for å lette rømming ut av etasjen.

Undersøke muligheter og kostander ved å byggemelde tiltaket i U.etg.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 gis grunnet alder på vinduer, det er ikke påvist behov for strakstiltak eller vesentlige skader på befaringsdagen. Isolerings evne til eldre vinduer vil være vesentlig lavere en dagens vinduer. Utskiftning på sikt må trolig påregnes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 gis grunnet for langt overheng ihht. anbefalt lengde fra drager, det er påvist nedbøyning i midten av terrasen i front. Rekkverk for lavt ihht. dagens standard på 100cm, det er ikke krav om retting av dette. Skillevegg fremstår ufagmessig innfestet, den vil bevege seg i vind og over tid vil innfestning bli svekket. Tiltak for å stive av vegg må påregnes over tid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 gis da det er påvist bom i fliser, det er et tegn på dårlig heft mellom flis og underlag. Kan være grunnet for lite lim ved montering eller at flislimet mister effekt med årene.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert.
7.2.1	Vaskerom/teknisk rom Overflate vegger og himling
	TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert.
7.2.2	Vaskerom/teknisk rom Overflate gulv
	TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert.
7.2.3	Vaskerom/teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis grunnet store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 gis da utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. Det kan erfaringsmessig være skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke på tilgjengelig overflater. Det er ikke påvist behov for tiltak på befaringen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 gis grunnet alder på vann/avløpsrør i boligen, ikke avdekket skader med behov for umiddelbare tiltak. Gjenværende brukstid er derimot usikker og utskiftning over tid må påregnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 gis da store deler av forventet brukstid er overgått, gjenværende brukstid er dermed usikkert.

11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 gis grunnet avvik fra kursoversikt til antall sikringer i skap. Eldre skrusikringer anbefales utskiftet til automatsikringer med jordfeilbryter som er med driftsikker løsning.