

Enebolig med Garasje.
JE Abrahamsensvei 2
9990 Båtsfjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jan Eirik Grønberg

Dato: 31/07/2024

Postboks 366
Båtsfjord 9990
93012275

gronberg@baatsfjordror.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 Byggforskeren 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:1, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Hansen Edith`s Arvinger
Seksjonsnr:	
Festenr:	139
Andelsnr:	
Tomt:	464 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunalvei.
Vann:	Kommunalt vann
Avløp:	Kommunalt avløp
Regulering:	Regulert for boligbygg.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	290724
Forutsetninger:	Oppholdsvær 15 grader skyet. Mye vegetasjon på tomt gjør befarings rundt boligen ikke mulig å utføre.
Oppdragsgiver:	Hansen Rolf I
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS Protimeter.

OM TOMTEN:

Tomt på stedvis fjellgrunn i kupert terreng, relativt flat innkjørsel fra vei med plass for parkering av bil i front av garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Betongmur på stedlige masser, isolert bjelkelag og reisverk av trevirke. Kaldloft med takstoler av trevirke og papp shingeltak montert på taktro av trevirke, isolert bjelkelag mot kaldsone, takluke med stige for inspeksjon. Det er benyttet 3-lags energiglass vinduer i boligen, ytterdører er isolert med glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen virker å være bygget på et solid fundament av fjellgrunn, tradisjonell oppbygging for byggeperioden på -70 tallet med rom deling av reisverk og sponplate tekkede vegger og takess plater i himling innvendig.

Noe knirk i gulv konstruksjon og noe retningsavvik, boligen virker utover dette å være godt bygget etter da tidens byggemetoder.

ANNET:

Eldre vedovn montert på pipe i stue, oljedel er ikke tilkoblet.

Boligen har tidligere hatt enkel bolig ventilasjon i forbindelse med ventilator på kjøkkenet, denne er fjernet til fordel for vanlig ventilator.

Der har vært lekkasje i forbindelse med eldre bolig ventilasjon som synes i tak plater på kjøkken.

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

Vegger takket med våtromplater, strie, maltesponplater og trepanel.

Tak er tekket med takess plater malte.

Gulv er tekket med vegg til vegg teppe og belegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet er boligsalg.

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:	3 600 000	
- Fradrag:	1 440 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 160 000	2 160 000

Garasje	480 000	
Fradrag pga ader.	288 000	
Sum	192 000	192 000

Tomteverdi:		180 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 480 000
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>1 184 000</i>
---	--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Båtsfjord har også anløp av hurtigrute og fly daglig, disse forholdene er med på å holde markedsprisene på boligene i Båtsfjord på et noe høyt nivå.

Velholdte eldre boliger med god beliggenhet har hatt relativ høy pris og omsetningshastighet i Båtsfjord de senere årene, boliger med behov for renovering har pga mange boliger på markedet følgelig hatt noe lavere markedsverdi og lavere omsetningshastighet.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 Etasje	100			9	83	7
SUM BYGNING	100			9	83	7
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		25				
SUM BYGNING		25				
SUM BRA	25					

BRA-i:

Soverom, bod, hall, kjøkken, bad, vaskerom og stue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Garasje fra 1984/85 bygget på betongsåle med ringmur, reisverk av trevirke uisolert.

Papp tekking av type shingel montert på taktro av tre.

Papptak bærer preg av manglende vedlikehold og har mose grodd over store deler av taket, renovering av papptekking og taktro må påregnes.

Vannbord over mønebord er også her som på boligen fukt skadet.

Fukt er ikke målt innvendig i taktro da det ikke var tilgang pga lagret utstyr.

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:

Jan Eirik Grønberg

23 år i byggebransjen, Mesterbrev.

31/07/2024

Jan Eirik Grønberg

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmur av betong som er pusset utvendig. Det ble avdekket en del pussavskallinger og frostsprengning.

Noe saltutslag/mugg på mur i krypekjeller.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.

Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader: Noe avskalling og frostsprengning av murpuss registreres.

Ingen synlig drenering påvist.

Vanskelig tilgang for inspeksjon innvendig pga opplagret ved og material.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kjeller med krypekjeller del.

Merknader: Der påvises forhøyede verdier for fukt i overflater på trevirke, trolig pga manglende luft gjennomstrømming og fuktsperre mot grunn.

Det er ikke mulig å kontrollere store deler av kjeller pga lagring av material og ved, dette kan også være grunn for ansamling av varierende fuktutslag i rommet.

Der kan være fukt under/bak opplagret material og ved.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ulendt og overgrodd tomt på fjellgrunn.

Merknader: Der er noe manglende fall fra grunnmur ved boligens fornt mot vei.

Den beste måten å håndtere overflatevann på er å anlegge fall på minst 1 centimeter pr. halve meter fra grunnmuren og minst tre meter ut fra veggen. Dette samsvarer med kravene i byggt teknisk forskrift fra 2017 § 13-11 (TEK 17).

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Tømmermanns kledning som er beiset.

Merknader: Der er en del skjøt på panelbord lengder som kan skape fukt inntrenging.

Utvendig kledning i gran og furu vil i utgangspunktet ha en naturlig levetid på 15–20 år, ved godt vedlikehold.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av 3-lags energi glass i boligen og enkelt glass i garasjen.

Vindu i bolig fra byggeåret produsert 1978/79

Merknader: Wc vinduet er sprukket og garasjevindu mangler beslag.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er 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.

Taktrotak med pappshingel teking på bolig og garasje.

Merknader: Der påvises slitasje og mose på papptekking, pappshingel har en levetid anslagsvis 30 år, noen ganger så mye som 40 år ved riktig vedlikehold.

Pipebeslag og luftebeslag er rust angrepet og bør ettersees for renovering.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1979 Byggeår

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av taktrobord, yttertak av pappshingel.

Takrenner og nedløp av plast.

Merknader: Boligens taktrobord hadde ikke fuktutslag på befaringsdagen, garasje taket er mosegross og det på på regnes fukt og råteangrep.

Ikke mulig å inspiserer innvendning på befaringsdagen pga opplagret utstyr fra boligen.

Der påvises også svai i garasjetaket, takrenner tett av nedfall / løv fra trær på tomt.



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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloft med lufteventiler i gavelvegger.

Merknader: Der har vært lekkasje fra ventilasjons kanaler tidligere (kar for oppsamling av vann er plassert ved lekkasjepunkt).

Der er spor etter fugleskift ved en gavel ventil, denne er utbedret med ny netting innvendig.

Vedr lekkasje se egenerklæring fra boligselger.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 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.

Veranda på 9m² med utgang fra boligens soverom.

Merknader: Tre konstruksjon med stor slitasje og råteskader i rekkverk.

Slitasje på verandadør, noe treg låse mekanisme.

Veranda har ikke understøtting men koblet inn mot gulv bjelker i 1 etasje.



7. Våtrom

7.1 Bad Vaskerom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromplater på vegg og takess plater i himling.

Merknader: Der påvises sprekke i plateskjøter og ujevne plate ender mot gulvbelegg, dette i dusjsone.

Det er også montert vindu i dusjsone, dette vil ved normalt bruk gi stor mulighet for lekkasje inn i vegg konstruksjonen.

Det er ventil i vingu og i tak med naturlig avtrekk, det er ikke luften spaltes for tilluft i dør og ventilasjon vurderes som tilstrekkelig etter dagens behov.

Mekanisk avtrekk bør monteres for god og sikker luftveksling av fuktig luft.

Forventet levetid på våtroms plater er 15 år til livstid.

Et bad som er mer enn 30-40 år vil fort være så gammelt at det ikke lenger vil være i tråd med dagens krav til beskyttelse mot fukt- og vannskader.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Eldre våtromsbelegg med oppbrett under veggplater og klemring i sluk

Merknader: Der påvises ingen fall til sluk.

Det er installert varmekabler i påstøp i våtrommet.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1979 Byggeår

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

Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtroms belegg med oppbrett mot vegg fra byggeåret.

Merknader: Det påvises ikke fall til sluk.

Det er målt for fukt i hull ved sluk fra kjeller, ingen fukt påvist.

Det er ikke montert bunnlist for våtromplater mot belegg oppbrett.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Usikkert, ved oppgradering

Det er 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.

Eldre kjøkken oppgradert av kjøkken fornyer, løse hvitevarer.

Merknader: Eldre vann og avløps installasjon.

Der påvises ikke fukt i konstruksjon, boligen har ikke vært brukt som normalt de siste 20 år så fukt kan ha vært i konstruksjon.

Fuktskadet takplater over komfyr etter tidligere bolig ventilasjonsanlegg.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

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 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.

Trebords himling i kjeller, betongvegger.

Merknader: Der synes en noe salt utslag på vegger i kjellerrommet og det påvises noe fukt i tre himling.

Fukt trolig pga manglende ventilasjon, ingen fuktsperre mot grunn og mye opplagrede materialer og ved i kjeller.

Det er også begrenset tilgang for fuktmåling pga opplagrede materialer mot grunnmur.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Jord og fjellgrunn i kjellerrommet.

Merknader: Ingen fuktsperre mot grunn.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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.

Betong vegger, tre himling og jord/fjellgrunn.

Merknader: Det påvises fukt i tre himling trolig pga manglende ventilering.

Variierende utslag i tilgjengelig himling.

Ikke mulig å kontrollere hele himlingen pga opplagret material og ved.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår / 1979

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.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Eldre vann og avløps installasjon av kobberør og plast.

Merknader: Stoppekrane er i kjeller og fungerer men er treg, utvendig teleskop er knekt og deffekt, renovering må påregnes.

Rør installasjonene er av eldre årgang og dårlig klamret i kjeller.



TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

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

Bereder plassert i bod.

Merknader: Ingen fukt/lekkasje sikring.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Boligen har ventiler i vegg og vinduer.

Merknader: Mekanisk ventilasjon over komfyr via kjøkken ventilator.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1978/79

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke utført

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 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 ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre elektrisk installasjon fra byggeåret.

Merknader: Ikke tildekt rund skringer i sikringsskap.

Esva i kjøkken og stue er deffekt.

Anlegget utbedret og godkjent 230921 etter tilsynsrapport ihht egenerklæring.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget inspiseres av installatør før boligsalg.

Det henvises også til boligselger for mer informasjon vedrørende anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Kommentar til TG 3 badetrom: Badetrommet er fra byggeår og vil ikke oppfylle krav til våtrom ved normal bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Papptekking på garasje tak med undertak er mosegrodd og vannbord er utgått på alder, renovering må utføres.

Hovedtak med pappsingel som også har slitasje og vannbord er mose/råte angrepet og skiftes.

Beslag for pipe og avlufting er rust angrepet og takrenner er fylt med løv og nedfallspartikler og renoveringer må påregnes.

Det er en del innkapping/skjøt på bordkledning, dette kan skape vann inntrenging.

Der påvises skader på belegget i boligens stue og hall og utskifting og renovering må påregnes.

Det er noe forhøyede verdier for fukt i kjellers trevirke, dette skyldes trolig manglende ventilasjon og mye tre/bendsel lagret og ingen fuktspærre mot grunn.

Utvendig stoppekranes teleskopstang er knekt, og innvendig stoppekrane er av eldre modell og treg å stenge, stengeventil i boligen er plassert i kjeller.

Ett vindu er sprukket dette gjelder vindu i wc rom.

Garasjeport er defekt og må utbedres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmurs alder og riss i murpuss utvendig.
1.2	Krypekjeller
	Manglende ventilasjon og fuktspærre mot grunn.
1.3	Terrengforhold
	Manglende fall fra deler av grunnmur.
2.1	Yttervegger
	Panelets alder og skjøter på panelbord. Manglende beslag under vindu i garasje skaper vanninntrenging i konstruksjon og fuktskade i vegg må påregnes TG3 på denne delen av yttervegger (destruktive inngrep er ikke utført for å avdekke dette).
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduernes alder og vedlikehold. Råteskadet garasje vindu TG3.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takenes alder, svai og mose angrep. Garasjetaket må påregnes renovering arbeider. Rust angreper beslag for pipe, luftekanal og beslag mot takrenne, renovering må påregnes. Takrenner må renses for å hindre overløp.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Konstruksjonens alder og tidligere lekkasjer.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Overløp i kumme defekt, skjevhet i gulv under komfyr.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Murens alder, saltutslag, manglende ventiler og fukt utslag i himling ved måling.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Ingen fuktspærremot grunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fukt pga trolig pga manglende ventiler.

EIERSKIFTERAPPORT™

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Eldre installasjon med manglende klamring/innfesting, eldre stoppekrane som fungerer tregt og deffekt utv bakkekranes teleskop. Utette gjennomføringer i vegg og gulv.
10.5	Ventilasjon
	Der måles fukt i overflater på trevirke i kjellerrom og luft veksling er ikke etter dagen krav i boligen, dette var ikke et krav ved byggeåret.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Pappshingel og beslag utgått på alder og renovering må påregnes. Vannbord over vindski er råteskadet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Råteskadet rekkverk og slitasje på veranda dekke og trekonstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad Vaskerom Overflate vegger og himling
	Baderom fra byggeår med vindu i dusjsone, manglende ventilering og utgått på alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad Vaskerom Overflate gulv
	Ingen fall til sluk og belegg fra byggeåret, utgått på alder
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Beleggets alder og utførelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder er utgått på alder og utkoblet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000