



Enebolig
Øksendalsveien 296
4440 Tonstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Omlie

Dato: 18/04/2024

Tonstadveien 8

Tonstad 4440

40514150

omlietakst@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. * 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:57, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Morten Tveit
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1864 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Akjørsel fra offentlig vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.04.2024
Forutsetninger:	Det var oppholdsvær på befaringensdato. Boligen var innredet og bebodd.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er skrånet. Det er opparbeidet innkjørsel, tun og hage.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i enkelt bindingsverk på ringmur av leca.
Det er observert vindtetting av plater, musetetting og liggende kledning.
Saltak med tekking av dekra-plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har vært gjenstand for oppussing flere ganger siden byggeår. Boarealene fremstår i normal stand ihht alder. Det er bygningsdeler som trenger tilsyn, se egne punkter i rapporten.

ANNET:

Det er observert tegn etter fuktighet i undertaket.

Med tanke på utbedringer av disse og alder på takteking anbefales det planlegging av utskifting av taktekket, lekter og undertak.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæringsskjema.

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

Boligen har hovedsakelig bruk av MDF panel i tak, panel og tapetserte flater på vegg, samt laminat, heltregulv og tepper på gulv. Laminat-gulv bærer en del preg av ufaglært montering. Det er observert noe gliper/feil/mangler.

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

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen har gjennomgått oppussing flere ganger. Se eventuelt punktvis beskrivelser.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	73					
1 etasje	102			81		
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasjen:

Soverom 1, soverom 2, gang, bad og bod med utvendig tilkomst.

1 etasje:

Stue, kjøkken, gang, soverom 3, soverom 4, vaskerom og wc

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er oppmålt med laser og målebånd på stedet.

GARASJE / UTHUS:

Carport tilhørende boligen:

Enkel carport med bod er 30 m² inkl overbygg ved inngangsparti. Carporten er av enkel standard, der takkonstruksjonen er lagt i forlengelse av hovedtak på bolig. Det er observert teg til vanninntrengning i boden. Årsaken til dette er ikke fastsatt. Det er observert sig i boden, da særlig ved inngangspartiet.

Garasje:

Garasje 20 m² er plassert nede ved veien. Garasjen er av enkel standard og bærer noe preg av alder. Det er ikke montert garasjeport. ved nærliggende skråning har det rast ut masser som ligger inn mot garasjen.

Uthus:

Det er etablert ett 19 m² uthus på eiendommen. Uthuset har vært brukt som hønsehus etter tilsvarende. Uthuset bærer preg av alder og har defekte dører og vindu.

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:

Kenneth Omlie

Byggmester og takstmann med 20 år i faget.

18/04/2024

Kenneth Omlie

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.

Ukjent byggegrunn.

Ringmur av leca.

Merknader: Eventuelle fundament ligger under bakkenivå og er derav ikke undersøkt.

Det er observert riss og sprekker i puss.

Søyle under kjøkken har sprekke.

Stedvis er det observert noe upusset leca .

Hjemmelshaver opplyser at tidligere sig er utbedret.

Midtre bæring av tilbygg i stuen er utført i enkel 2toms tykkelse.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur.

Merknader: Det er etablert god grøfting og avrenning av overflatevann.

Tomten ligger i skrånet terreng, tilsig i grunn kan ikke utelukkes.

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 stikktagning 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.

Yttervegger antas oppført i enkelt bindingsverk.

Asfaltplater, lekter, musetetting.

Liggende kledning.

Merknader: Vannbord over vinduer er utenpåliggende.

Vannbord under vinduer på kjøkken har deformasjon.

Det er observert lufting av kledning ved stikkprøver.

Musetetting må antas være begrenset da det er observert muselort på kaldloftet.

Det er ikke etablert vannstokk/beslag i overgangen mellom vegg og tak over inngangspartiet til kjellerbod.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Hoveddør fra byggeår.

Terrassedør fra 2021

Vinduer er fra byggeår, 1990 tallet og 2022/23

Merknader: Vinduer har varierende alder og tilstand. Det er ikke påvist vinduer som krever umiddelbar utskifting grunnet tilstand.

Vinduer i soverom 1 i underetasjen er monter opp/ned.

Feil med vannbord: Se punkt 2.1

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Stedbygd takkonstruksjon i tre.

Taktekking av decra takplater.

Pusset skorstein over tak.

Merknader: Selve takkonstruksjonen fremstår stabil og i orden. Det er observert noe blåmann etter fukt/kondens.

Taktekkingen er opplyst byttet 2005, da oppå eternitt tak.

Taktekking over tilbygg stue er opplyst byttet i 2022

Det er observert noe mosedannelse og slitasje.

Det er observert noe dårlig innfestning.

Det er observert lekkasje i rørgjennomføringen til luftingen på avløp vvs. TG3

Taktekket har passert halvparten av forventet levetid og det anbefales planlegging av utskifting.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår.

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og lekter er ikke undersøkt fra utsiden.

Undertak av tre er undersøkt fra kaldloft.

Merknader: Dekra takplater kan ikke demonteres. Undertak og lekter er derav ikke undersøkt fra utsiden.

Det er ikke montert stigetrinn eller snøfangere.

Hellingen på taket over carporten vurderes ikke tilstrekkelig.

Undertak av tre er undersøkt på kaldloftet. Her er det observert tegn på høy fuktighet, da særlig i takflater mot innkjørsel.

Det må foretas videre undersøkelser av skadeomfang.

Kaldloftet/takkonstruksjonen har begrenset lufting. Det er montert asfalt-plater ved bytting av utvendig kledning.

Asfaltflatene er ført opp mot undertaket og hindrer derav tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft og loft-konstruksjon er kaldloft med tilkomst via luke i gang.

Merknader: Etasje-skellet mellom 1 etasje og kaldloft er begrenset og stedvis mangelfullt isolert. Det anbefales etterisolering.

For konstruksjon, lufting og lekkasjer se punkt 4.1 og 4.2

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser i trekonstruksjon.

Merknader: Ny terrasse/platting bak carport.

Terrasse med tilkomst fra stue har for lavt og feil utførelse på rekkverk . Nye krav til høyder er 100cm og skal ikke ha slik utførelse at det tillater klatring.

Trapp har noe råte og mangler rekkverk.

Tak over terrassen har hull.

Søyler i tre har en del skjevheter.

7. Våtrom

7.1 Bad i underetasjen

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger har våtromsplater.

Tak har MDF panel.

Merknader: Hjemmelshaver at badet er pusset opp i 2014.

Det bemerkes at det ikke er benyttet sokkellister under veggplater. Veggplater er fuget i underkant i dusj-sonen.

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.

Det er fliser og varmekabler på gulv.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at badet er pusset opp i 2014.

Det er observert bom og kuler på fliser/mosaikk i dusj-sonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Rørgjennomføringer i benkeskap under servant, samt avløp til vaskemaskin er ikke tettet.

Det er ikke foretatt hullboring grunnet:

- Hjemmelshaver opplyser at vegg mot soverom 1 er tynn og det derav er fare for skade på våtromsplater.

- Vegg bak vann-installasjon i dusjsonen antas å være av leca.

7.2 Vaskerom i 1 etasje

TG 1 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er våtromsplater på vegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at vaskerom er pusset opp i 2016.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke 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.

Det er fliser på gulv.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet er pusset opp i 2016.

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Merknader: Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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.

IKEA kjøkken, opplyst montert i 2014

Merknader: En skuff lar seg ikke lukke.

Mangler sokkel under oppvaskemaskin.

Normal bruksslitasje må påregnes.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

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.

Vegger er hovedsakelig panel.

Ved hullboring er det observert isolasjon og grunnmursplast mot terreng.

Merknader: Det anbefales ventiler for bedre utlufting.

Ventil på soverom 2 er støpt igjen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvets oppbygning:

- Tilfarere
- Papp mot grunn
- Glava
- Sponplater
- Heltregulv
- teppe/laminat

Merknader: Det er observert sig i gang.

Hjemmelshaver opplyser om problematikk vedrørende gulv i kjeller, se egenerklæringsskjema.

Via inspeksjons-mulighet i soverom 1 er det registrert fuktighet i gulvet. Det må antas at fuktigheten ikke er veldig høy, men grunnet gulvets tette oppbygning er det ikke mulighet for utlufting/uttørking.

Det er observert maur.

Det er observert fuktskjolder på gulvet i soverom 2, under vinduet.

TG 2 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 ikke tilstrekkelig.

Det er foretatt hullboring i vegg i soverom 1 mot terreng.

Det er foretatt fuktsøk i gulv i soverom 1 og i gang.

Merknader: Fukt måling i vegg mot terreng gir ikke utslag på fuktighet.
Fukt måling i gulv gir utslag på fuktighet.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014-15

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Hjemmelshaver opplyser at vvs er byttet i perioden 2014-2015

Rør i rør med vannfordelingsskap på badet i underetasjen.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om tidvis lukt fra anlegg. Dette kan skylles luftingen.
Innebygd sisterne av typen tece med egen lekkasje-sikring.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i bod med sluk.

Merknader: Varmtvannsberederen er av eldre, men ukjent årgang.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Varmepumpe i stuen.

Merknader: Det er montert luf/luft varmpumpe i stuen.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men avga varme på befaringsdato.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ventiler i noen vinduer og mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Merknader: Det er få ventiler i boligen. Det kan med fordel monteres flere ventiler for bedre luftutveksling.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014-16

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Opplysninger om elektrisk anlegg er innhentet fra hjemmelshaver.

Merknader: Mangler etter el-tilsyn er utbedret av godkjent elektriker i 2023.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke innhentet offentlig informasjon slik som byggemeldinger, tegninger, ferdigattest mm. Lovlighetsmangler er derav ikke undersøkt.

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

Det er ikke håndrekke i trapp til kjeller.

Vinduer i underetasjen er for små, eller lar seg ikke åpne tilstrekkelig for rømming. Eneste rømmingsvei på befaringsdato er trapp i etasjeskillet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes ut fra helhetlig vurdering.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet feil med vannbord, begrenset musetetting og manglende vannstokk/beslag over inngangspart til kjellerbod.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet de vinduer og dører som er passert 50 % av forventet levealder og feil med vannbord.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes ut fra helhetlig vurdering av alder og tilstand. Det gjøres oppmerksom på underliggende eternitt tak. Lekkasje i rørgjennomføring er TG3 og krever utbedring av 0-10 000 kr ,-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 settes grunnet observasjon av fuktighet, blåmann/begynnende råte i undertaket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet begrenset og stedvis mangelfull isolasjon.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tg2 settes på terrasse med tilkomst fra stue.
7.1.1	Bad i underetasjen Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet manglende bruk av sokkellist.
7.1.2	Bad i underetasjen Overflate gulv
	TG2 settes grunnet bom og kuler på fliser/mosaikk i dusj-sonen.
7.1.3	Bad i underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet manglende tetting av rørgjennomføringer og manglende fuktsøk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet skuff som ikke lar seg lukke.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet mangelfull ventilering.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet observasjon av fuktighet, maur og sig i gang.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	kj
10.2	Varmtvannsbereder
	Tg2 settes grunnet årgang.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet få ventiler i boligen. Det kan med fordel monteres flere ventiler for bedre luftutveksling.