

Enebolig
Skytterveien 22
9750 Honningsvåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Tom Robert Nyvoll Hansen

Dato: 28/08/2024

Sagastien 35

Alta 9517

90533751

post@bmthas.no

Byggmester
Tom R. Hansen AS
 post@bmthas.no • 905 33 751



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:8, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Finnmarkseiendommen
Seksjonsnr:	
Festenr:	250
Andelsnr:	
Tomt:	1087,2 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Antatt tinglyst veirett
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ca kr 25 000 opplyser eier
Forsikringsforhold:	Kr 16 141
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.08.24
Forutsetninger:	Adkomst til utvendig tak. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Odd Børre Hansen
Tilstede under befaringen:	Odd Børre Hansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomt som er opparbeidet med plen, beplanting, grus i innkjøringen og to stk garasjer.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av Leca med såle i betong med utvendig fukt sikring og drenert antatt av plast rør.
Plate på gulv i boligen meg gulvvarme i hele under etasjen uten om badstue opplyser eier.
Vegger 1 etasje er av 20 cm tre konstruksjon med utvendig stående kledning.
Vinduer av 3 lags vinduer i hvite og ubehandlet tre karmen, 2 stk standard terrasse dør med utgang fra stue.
Standard ytterdør med Yale doorman
Tak: Sal tak konstruksjon med ståltak plater som primærtekking, renner og nedløp i metall. Isolert med 15 cm minneralull med papir. Takt tro plater som under tak med antatt shingel. Ståltak plater ble lagt i 2005 opplyser eier.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen framstår som normalt vedlikeholdt normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Knirk i gulv og generell elde og slitasje

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no, situasjonskart og eier.

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

Bolig:

Gulv: Parkett, belegg, fliser og tepper gulv.

Vegg: Malt panel, strie

Himling: Himling plater, hvit malt panel og malte plater.

Bad 1 etg:

Gulv: Blåe fliser.

Vegg: hvite og blåe marmor mønstret fliser.

Himling: Hvit malt panel.

Bad.

Gulv: Belegg.

Vegg: Våtromsplater.

Himling: Panel himling med spoter.

Badstue:

Gulv: Belegg.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

Vaskerom:

Gulv: Malt betong gulv.

Vegg: Malte plater

Himling: Malt plater.

Wc 1 etasje:

Gulv: Belegg.

Vegg: Strie

Himling: Himling plater

Utstyrt med: servant med blandebatteri og gulv montert toalett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Wc 1 etasje med soverom.

Gulv: Belegg.

Vegg: Malte plater/ tapet/ strie

Himling: Malte plater

Wc er utstyrt med: gulvmontert toalett, Sprukket.

Servant med ett greps blande batteri, speil og speil lys.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2006: Gjerdet rundt tomter, fasade stein på støtte mur utvendig. Trapp opp til balkong.

2007: Varme kabler i vf og eier har lagt fliser

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:	Kr 6 350 000	
- Fradrag:	Kr 2 500 000	
= Teknisk verdi bolig:	Kr 3 850 000	Kr 3 850 000

Uteboder, som ny i dag:	Kr 50 000	
- Fradrag:	Kr 25 000	
= Samlet verdi:	Kr 25 000	Kr 25 000

Tomteverdi:		Kr 900 000
-------------	--	-------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= Kr 3 000 000
--	--	-----------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>Kr 2 400 000</i>
---	--	---------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

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
Under etasje	80			28	75	5
1 etasje	119			28	115	4
SUM BYGNING	199			56	190	9
SUM BRA	199					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1		38				
Garasje 2		45				
Utebod		14				
SUM BYGNING		97				
SUM BRA	97					

BRA-i:

Under etasje: Bad, badstue, vaskerom, 2 stk bod, hall, wc, vf, soverom og wc.
 1 etasje: Stue, kjøkken, bad, bod, 2 stk soverom, arbeidrom

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

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

GARASJE / UTHUS:

Garasje 1

Plate på mark, vegger i Lecastein med såle av antatt betong.

Led port med automatikk, belysing og sitkkontakter.

Himling med gips og belysning.

Garasje 2

Plate på mark med oppkant, vegger i Lecastein.

Himling med gips og salt tak konstruksjon med ståltakplater som primærtekkning.

Garasje er utstyrt med varmt og kaldt vann, vv-bereder og tre fas stikkontakt

Utebod:

Enkel utebod med grus gulv og 10 cm tre konstruksjon vegger og enkelt vindu og bod dør.

Pult tak konstruksjon 2x6 med stål takplater.

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:

Tom Robert Nyvoll Hansen

Takstmann

28/08/2024

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist 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.

Grunnmur av Lecastein med støpt plate på mark, isolert antatt med skumplast etter byggetids forskrifter. Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er fundamentert på utskiftende masser med drenering antatt av plastrør.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke opplyst om radonmålinger på befaringdagen.

Tomten ligger i som av NVE er definert som fare- risikoområde for leire, jordras og flom.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrå tomt med fall mot grunnmuren øst, anbefaler og etablere tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Utvendig stående kledning på vegg og liggende kledning i røst veggene.

Det ble ikke funnet behov for strakstiltak, eier opplyser at det er malt utvendig i 2022

Merknader: Noe utvendig spreking av utvendig kledning, men etter stikk taking så ble det ikke funnet noe behov for straks tiltak.

Røstene ble innsisert fra bakke nivå og kan se ok ut.

Levetid overfalte behandling: 6-12 år

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.

2 og 3 lags vinduer i hvite og lakkerte tre karmen. Vinduene er fra antatt fra bygge år.

Terrasse dører: standard terrassedører med 3 lags vinduer. Slakk i hengsel og flat klemte pakninger, noe fukt opptrekk i ned kant.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Inspeksjon av innvendig kald loft. Flat klemte papp kubbinger, noe mugg i under taket etter at durgoventilen har løsnet og varm luft har kondensert i taktro platene. Det kan se ut som pipe er ca 80 cm over mønet etter inspeksjon fra bakke plan.

Renner og nedløp i metall uten utkast, anbefaler eier og motere tilstrekkelig utkast.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1979

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Inspeksjon fra kaldloft.

Taktro plater med antatt shingel og utvendig primærteking av stålplater med snø fangere mot vest.

Det er ikke etablert tilstrekkelig adkomst til utvendig primær tekingen kun besiktet fra bakke plan.

Anbefaler en næremer vurdering av primærtekingen.

Merknader:

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 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.

Det ble av dekket noe mugg i taktro platene over avluftingen til avløp, eier har montert durgo ventilen på igjen. Det ble avdekket noe gamle fukt merker rundt gjennomføringene.

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 ikke 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

56 kvm terrasse og platter rundt boligen.

Rekkverkshøyde på terrassene er 83 cm som ikke er tilfredsstillende etter dagen krav.

Utvendig vedlikehold på terrasser og platter må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med blå og hvite fliser med marmor mønster, himling med hvit panel og 3 stk spoter, på veggene er det: Innredning med laminerte fronter med profiler, handtak av metall heldekkende servant med ett greps blande batteri, 2 stk overskap og speil og speil lys. Mekanisk avtrekk gjennomregulert, dusj dører og dusj sett, gulv montert toalett fra (2023)

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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.

Blå fliser på gulv med tilnærmede plant gulv, fallet i dusj sonen er funksjonstestet og fungere. Sluk i gulv av plast, med delvis synling membran under klemringen. Enkelte plasser er det noe luft under fliser.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1979

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad med blå fliser på gulv, hvite og blåe marmor mønstret fliser på vegg, panel himling med 3 stk spotter. Våtrom er utstyrt med, innredning med laminerte hvite fronter med profiler, heldekkende servant med ett greps blande batteri, speil, 2 stk overskap, mekanisk avtrekk gjennomregulert, gulv montert toalett, dusj vegg med dusj sett, gulv varme i gulv.

Merknader: Det ble boret hull fra gang mot våtsonen, ingen registreringer på fukt målinger med pigger og med hygrometer.

7.2 Dusj med badstue

TG 3 7.2.1 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 påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Våtroms plater med svelling i skjøyteene, tre list i overgang belegg og våtromsplater.
Panel himling med 3 stk spotter.
På vegg er det montert dusj vegg og dusj sett.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Brunt belegg på gulv med oppbrett, sprekker i hjørne våtrønen og noen sorte flekker.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1979
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dusj med belegg på gulv, sluk av plast i gulvet og ingen belegg synling under klemringen. Vegger av våtromsplater med skjult overgang mellom vegg og belegg, hær kan det være store svellinger.
Våtrom er utstyrt med vindu(Noe fuktskadet) dusj vegg og dusj sett.

Merknader: Det er ikke boret hull pga tekniske installasjoner.

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 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 påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med malte plater og gulv list, him lang med malte plater og rør stoff lys punkt.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt betong på gulvet med lokal fall til sluk av plast i gulv, sprekker i gulvet.

Tiltak: Renovere, vedlikehold av gulvet.

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

Membranen er fra 1979
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rom uten membran på vegg og gulv, sluk i gulv uten membran under klemringen. Rommet fram står som en bod med sluk i gulv.

Utstyrt med: Utslags vask, blandebatteri, oppkobling til vaskemaskin, tørketrommel

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1979
 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.

Kjøkken med laminerte fronter med metall handtak sort laminert benkeplate, stål servant med utslags servant og ett greps blande batteri, fliser som sprut sikring, kjøkken er utstyrt med, kombi kjøle og frys skap, komfyt og oppvaskmaskin

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Under etg****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 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 tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Innforet kjeller vegger med panel vegger, malte plater og strie/tapet, himling med himling plater/Malte plater og panel.
 Noe elde og sitasje, anbefaler renovering og vedlikehold

Merknader:

TG 2 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 avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Belegg gulv, flise gulv
 Ikke behov for straks tiltak, eier opplyser at det er varmekabler i hele under etasjen uten om badstue.

Merknader:

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 tilstrekkelig.

Det ble utført hull taking i bod ved vaskerom. Registrering 15.5% og det ble registrert dampsperre mot grunn og drenere og fuktsikre utvendig.
 Alt over 17% er fare for mugg og råte konstruksjone.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1979
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vann installasjon i kobber med noe korrosjon i sammen føyning, hovedstoppe kran av skru ventil.
 Avløps installasjonen i antatt plast skjult i gulv konstruksjone, på vaskerom er det synling plast rør antatt fra bygge år

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter vv.-bereder med avrenning til avløp. Levetiden på vv-bereder er ca 15-20 år

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Boligen er fyrt opp med to stk peiser, varmpumpe fra 2007, varmekabler i under etasje uten om badstu ble det opplys. Det er registrert på fylling av olje mot sør under terrassen.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1979

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig og mekanisk avtrekk på bad 1 etg og kjøkken

Merknader:**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 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1979

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 er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult og åpent el-installasjoner i boligen med automat sikringer i sikringsskap.

El-kontroll ble utført i 2015, avvik som ble registrert var lys i garasjen som nå er byttet.

Dokumentasjon på dette kan hentes hos eier

Merknader:

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 bygget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverk er ikke etter dagen krav og det mangler hånd løper.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tiltak: Utvendig fuktsikring ved grunnmuren må forlenges og settes fast slik at ikke vann kommer inn mot lecaveggen. Utkast må monteres på nedløpene for og få den ut fra boligen. Noe utvendig vedlikehold må på regnes Dreneringen er skjult og settes derfor etter levetid tabellen: Levetid drenering og utvendig fuktsikring ca 40-60 år Anbefaler og drener og fuktsikre utvendig.
1.3	Terrengforhold
	Tiltak: Etablere tilstrekkelig fall fra grunnmuren.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Levetiden på vinduer og dører er ca 40 år. Etter generell vurdering så settes tg 2 på vinduer og dører. Gjenværende levetid er ca 5-10 år Tiltak: Bytte alle vinduer og dører i boligen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tiltak: Etablere tilstrekkelig lufting med takfoten. Gulv på kald loft: Det skal være minimum 50 mm lufting mellom splitt gulvet og mineralullen for og for hindre kondensering under bordene som kan skape mugg.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Utvendig vedlikehold/utskifting og renovering må på regnes Noe sprukket treverk, og registrert fukt optrekk og maling avflakking.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	På generell vurdering så settes tg 3 på våtrom da det ikke er tilstrekkelig fuktsikrer produkter som er brukt. Tiltak: Total renovere våtrom. Levetiden er brukt opp, mye skruhull i vegg og himling.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tiltak: Vedlikehold og renovering av gulv, anbefaler og bruke fuktsikre produkter på gulvet og ned i sluk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkenet er ett eldre kjøkken med elde og slitasje, med svelling i skrå, knirk i dører og noe knirk i parketten. Tiltak: Trenger ingen strakstiltak men må vurdere renovering
9.1.1	Under etg Veggens og himlingens overflater
	Tiltak: Noe renovering og vedlikehold er påkrevd.
9.1.2	Under etg Gulvets overflate
	Elde og slitasje på gulvene, noe luft under fliser og sprekker i fuger. Tiltak: Vedlikehold og renovering må påregnes.
9.1.3	Under etg Fuktmåling og ventilasjon
	Tiltak: Anbefaler og drenere og fuktsikre utvendig
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Tiltak: Etter vurdering så anbefales det en kontroll av en rørlegger for og avgjøre tilstand og vann og avløps installasjonen
10.2	Varmtvannsbereder
	Vv-bereder har brukt opp over halvparten av levetiden, men den kan enda fungere. Tiltak: Trenger ingen straks tiltak.
10.4	Varmesentraler
	Det er ikke opplyst om pålegg fra kommunen om sanering av olje tank. Varmepumpe er noe rustet på Ytter delen. Tiltak: Anbefaler og kontakte kommunen om pålegg om sanering av olje tank. Bytte varme pumpe
10.5	Ventilasjon
	Tiltak: Anbefaler og fornye mekanisk avtrekk og sette mekanisk avtrekk på alle våtrom og wc.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	På grunn av alder på badet så er det usikkert tetthet i membranen, sprekker i fuger og silikon fuger. Tiltak: Total renovere badet Levetid: 15-25 år
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	Det er høys utstikker på tettheten til membranen, det er sprekker i fuger og silikon fuger. Tiltak: Total renovere våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	På generell vurdering så er det høylyst usikkert på tettheten på membranen, det er delvis synling membran under klemringen Tiltak: Total renovere våtrom. Levetid: ca 15-25 år
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Dusj med badstue Overflate vegger og himling
	På generell vurdering samt svelling i vegg og over gang mellom vegg og belegget settes tg3 Tiltak: Total renover av våtrom Levetid: 10-15 år
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Dusj med badstue Overflate gulv
	På generellvurdering settes tg 3 på dusj en, og det er høyst usikkert på tettesjikt. Tiltal: Total renovere våtrom Levetid: 15-25 år
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Dusj med badstue Membran, tettesjiktet og sluk
	På generell vurdering så settes tg 3 på hele våtrom, og anbefaler og totalrenovere, det er registrert avvik i skøyter og sammenføyning belegg. Levetid: Våtrom plater: 10-15 år Belegg: 15-25 år
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak: Lage rommet om til ett våtrom, med fall til sluk og membran på vegg og gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-