

Enebolig med garasje
Luksefjellvegen 731
3721 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Dato: 25/11/2024

Høylandslia 37
Lyngdal 4580
90171822
post@tboks.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 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:50, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Sondre Semb
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1076 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Regulering:	Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggear:	1964

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.11.2024
Forutsetninger:	Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Satt opp stige, kontrollert oppbygging ved takfot. Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Fruen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt i etablert boligområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.

Yttervegger over kjellervegger oppført som isolert 10 cm bindingsverk av tre, vindtetting av asfaltplater, kledd utvendig med impregnert malt kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak form av trekonstruksjon med kaldt krypeloft, teknet med takbord, asfaltpapp og dobbelkrommet betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendige og innvendige flater fra byggeår med normal slitasje og vedlikehold.

Oppgradert takteking fra 2000. Nyer varmpumpe fra 2021.

Det nevnes likevel noen merknader her:

Mangelfull fuktsikring og drenering av grunnmur, med større fuktskader i kjeller.

Eldre bad med behov for full renovering. Eldre slitt kjøkken.

Vann og avløp fra byggeår, forventes fornying i nærmeste år.

Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Pipe og ildsteder:

Pipe i teglstein med feieluke i kjeller, helbeslått over tak i 2000.

Vedovn i 1.etasje med stålplate foran og åpen peis i kjeller med teglstein og ildfast stein.

Brannmur med malt puss og teglstein.

Pipe og ildsteder er kontrollert og godkjent av brann/feievesen i senere år, ifølge forrige eier.

Trapp:

Åpen plassbygget trapp av malt furu trinn.

Mangler rekkverk og håndrekk på vegg etter dagens krav.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.

Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.

Generell informasjon fra selger før befaringen.

Tilsendt tidligere tilstandsrapport.

Eiendomsverdi.

Bilder fra befaringen

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

Kjeller:

Gulv støpt betong, teppe, beleg. Tilfarer gulv isolert med laminat.

Vegger av pusset murblokker, utført innvendig isolert og plater/panel.

Tak av panel.

1 etasje:

Gulv av laminat og beleg

Vegger av plater, plater med tapet/malt, våtromsplater.

Tak av slette malte og mdf-takpanel.

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

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

1980: Bygget garasje.

1989: Inngangsdør med isolerglass fra senere år og 2 fløyete verandadør med isolerglass fra 1989.

1995: Baderommet ble oppgradert i ca 1995 med helsveiset vinylbelegg og sluk i gulv med klemring, vegger med våtromsplater og himling med malte plater, det er montert servant med laminert plate og skaper, overskap med speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Toalettet er fornyet i senere år.

1998: Malte vinduer med isolerglass fra 1982, 1988/89, 1981 og 2002, 1 vindu med blyglass i kjeller.

2000: Tekket med dobbelkrum betongtakstein som ble fornyet i ca 2000, ifølge eier, underlagspapp, sløyfer og lekter ble antatt fornyet samtidig. Pipe i teglstein med feieluke i kjeller som ble helbeslått over tak.

2006: Varmtvannstank.

2010: Fornytt sikringsskap

2018: El-kontroll

2021: Luft til luft varmepumpe, innerdel i stuen. Skiftet avløpsrør fra grunnmur til septiktank.

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 måleverdige.

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
Kjeller	66			11		
1 etasje	75			31		
SUM BYGNING	141			42		
SUM BRA	141					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		28				
SUM BYGNING		28				
SUM BRA		28				

BRA-i:

Kjeller: Hele kjeller med stue, soverom, tv-stue, hall og teknisk rom.
 1 etasje: Hele etasjen med vindfang, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:
 Støpt gulv, ringmur av blokker ikke pusset.
 Vegger av stående malt kledning. Kledning bakside gavlf av stålplater.
 Åpent plassbygget takstoler, undertak av takbord, tekket med shingel. Plast takrenner, vindskibeslag.
 Portåpning, ingen port. Kledd innvendig en vegg med plater. Innlagt strøm. Høyde 209 cm
 Eier opplyser om lekkasje i tak på den lengste siden.

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:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

25/11/2024

Odd Kjell Skjørli

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

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

Grunnmur av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.

Vindussmyg pusset inn. Synlig grunnmursplast vest mot garasjen.

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. Grunnen av frostfrie drenerende masser etter byggetidens anvendte byggemetoder.

Merknader: Forventet levetid på drenering av plast er 30-50 år.

Forventet utbedring av murte vegger av blokker er 20-60 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Gruset tun med en del fall til grunnmur.

Fall til grunnmur på framsiden

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.



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 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 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 over kjellervegger oppført som 10 cm bindingsverk av tre, vindtetting av asfaltplater, kledd utvendig med impregner malt kledning. Ingen luseklosser for muse tetting.
Nymalt de senere år.

Det er antatt luftet hele veggkonstruksjonen ut ifra observasjon og byggemetode. Man kan likevel ikke garantere at alle felt er tilstrekkelig luftet uten destruktive inngrep.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå

Det må presiseres at evt. isolasjonstykkelse eller treverk inne i vegger ikke er kontrollert visuelt, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen.

Merknader: Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på kledning er 40-60 år

Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.



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.

Vinduer av malt tre, topphengslet, med 2 lags isolerglass og ventil.

Dobbel terrassedør av malt tre med høy brystning og 2 lags isolerglass.

Ytterdører av tre med lite glass. Kjellerdør av tre.

Vinduer fra 1982, 1988/89, 1981 og 2002, 1 vindu med blyglass i kjeller.

Fasader med kledning og vinduer er inspisert fra bakkeplan. Det er imidlertid inspisert fra terrasse. Vinduer inspisert åpnet og funksjonstestet de aller fleste.

Merknader: Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke 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.

Saltak med plassbygde sperrer og dragere, undertak med rupaneler og tette gesimser, det er isolert på loft med 100 mm isolasjon fra byggeår, lufting via ventiler i gavlvegger.

2000: Tekket med dobbelkrum betongtakstein som ble fornyet i ca 2000, ifølge eier, underlagspapp, sløyfer og lekter ble antatt fornyet samtidig. Pipe i teglstein med feieluke i kjeller som ble helbeslått over tak.

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.

Merknader: Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Det er ikke påvist nevneverdige 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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tekket med dobbelkrum betongtakstein som ble fornyet i ca 2000, ifølge eier, underlagspapp, sløyfer og lekter ble antatt fornyet samtidig. Pipe i teglstein med feieluke i kjeller som ble helbeslått over tak. Beslag over vindski, stigetrinn til pipe. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål, fører til avløpsrør.

Merknader: Ingen avløpsrør fra nedløpsrør takrenne på hjørne sør øst, bør utbedres.

Forventet levetid på asfalt papp er 25 år.

Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.

Forventet levetid på vindskier og vannbord er 20 år.

Forventet levetid på takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål er 20-30 år.

Forventet levetid på pipe og luftenbeslag av plastbelagt stål er 20-30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er 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.

Saltak med plassbygde sperrer og dragere, undertak med rupaneler og tette gesimser, det er isolert på loft med 100 mm isolasjon fra byggeår, lufting via ventiler i gavlvegger.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nyer platting til grunnen på framsiden 11 m² og med tett kledd levegg høyde 190 cm. Vindskjerm. TG1
 Terrasse 31 m² mot vest med tilkomst stuen. Bygget på og oppå støttemur til framsiden.
 Impregnerte terrassebord, malt rekkverk med stående bord, høyde 110 cm. Trappetrinn til dobbel terrassedør til stuen TG1.

Merknader: Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.
 Forventet tid for reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.



7. Våtrom

7.1 Teknisk rom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger av pussede og malte blokker, rupanel i tak.
 Tidligere brukt som vaskerom.

Merknader: Forventet utbedring av murte vegger av blokker er 20-60 år.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med sterkt fall til sluk.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ingen membran

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen overflatebehandling av betong, membran eller belegg.

Mangelfull drenering og fuktsikring og terrengfall ut fra grunnmur. Vann under mur og gulv, trekker opp i sprekker og fuger i gulv.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom. Det er målt høy fuktighet i vegger og gulv. Tak er fuktkontrollert i åpninger i vannskjolder, men ikke målt for høye verdier.

Det er åpne murvegger tydelig fuktskader, derfor ingen boring. Det er ingen vann og avløpsrør i vegger og tak. Alt ligger åpent innvendig vegger og ned gjennom himling. Det er da ingen hensikt å bore i himling for fuktkontroll.

Merknader:**7.2 Bad/vaskerom****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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med våtromsplater og himling med malte plater.

Elektrisk avtrekksvifte og ventil i vindu.

1995: Baderommet ble oppgradert i ca 1995 med helsveiset vinylbelegg og sluk i gulv med klemring, vegger med våtromsplater og himling med malte plater, det er montert servant med laminert plate og skaper, overskap med speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Toalettet er fornyet i senere år.

Merknader: Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.er 6-14 år.

**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 innsisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderommet ble oppgradert i ca 1995 med helsveiset vinylbelegg og sluk i gulv med klemring,

Merknader: Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

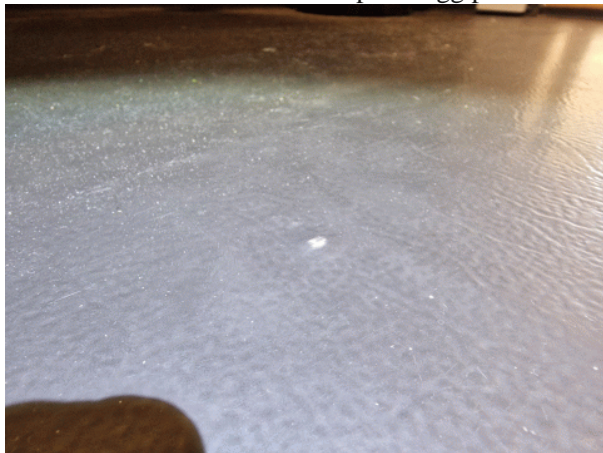
Belegg med oppbrett til dørterskel og til vegg under våtromsplater.

Belegg fra byggeår, er overmalt.

Baderommet ble oppgradert i ca 1995 med helsveiset vinylbelegg og sluk i gulv med klemring.

Åpent anlegg vann og avløp, ingen hensikt å bore. Fuktmålt i himling og bjelkelag under fra kjeller, ingen fukt målt.

Merknader: Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1964

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Eldre kjøkken med sålbenkebeslag, slette fronter og heltre eikeplate. Eldre hvitevarer.

Eldre ventilator med avtrekk opp i ventilert pipe.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger av pusset murblokker, utført innvendig isolert og plater/panel.

Tak av panel.

Det er revet en god del skillevegger og gulv.

Merknader:



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv støpt betong, teppe, belegg. Tilfarer gulv isolert med laminat.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom. Det er målt høy fuktighet i vegger og gulv. Tak er fuktkontrollert i åpninger i vannskjolder, men ikke målt for høye verdier.

Mye revne vegger og sår i yttervegger og påførede gulv, her er fuktkontrollert og funnet for høye verdier på baksiden og på gavlvegger.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør av plast. Avløpsrør i grunnen av støpegods.

Vannrør av kobber. Hovedvann inntaksrør av plast.

Eldre skru stoppekran. Utvendig vannkran, frostfri.

Merknader: Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

Forventet levetid på vannrør av kobber er 12-50 år.

Forventet levetid vann støpejerns rør er 40-60 år.

Forventet levetid avløp støpejerns rør er 40-50 år.



TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax 120 liter, plassert i teknisk rom i kjeller.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Luft til luft varmepumpe.

Utedel montert ved terrasse på vegg. Innerdel plassert i stuen.

Merknader: Forventet levetid på varmepumpe er 15-25 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i yttervegger og i vinduer.

Elektrisk avtrekksvifte i tak på bad/vaskerom.

Ventilator opp i ventilert pipe og ut over tak.

Merknader: Forventet levetid kjøkken ventilator og elektrisk avtrekksvifte er på opptil 10 år.

**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 2018

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Avvik el-kontroll skal være utbedret.

Eldre sikringsskap fra byggeår med ny innmat med 11 automatsikringer.

Digital måler fra 2017.

Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år

Data fiberkabel.

Merknader: Tilkobling av varmtvannstank ikke tilfredstillende.

Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. (opplysning tidl.tilstandsrapport)

Kjellertrapp mangler håndreke etter gjeldende dagens krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Mur under vindu soverom kjeller mot sørvest er sterkt sprukket opp. Sprekker i mur kan føre til vann trekker innside vegg og gulv med vannskader.</p> <p>Noen sprekker og riss rundt omkring, men ikke av alvorlig art.</p> <p>Ingen synlig grunnmursplast utenom vest mot garasjen.</p> <p>Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader.</p> <p>Innside murer bak og på sidene er observert og målt fuktskader i mur og påforede isolerte trekonstruksjoner.</p> <p>Ingen avløpsrør fra nedløpsrør takrenne på hjørne sør øst. Vann trekker da ned langs mur med fare for vannskader inn i mur og under gulv.</p> <p>Tiltak med drenering og fuktsikring bør utføres om man ønsker kjeller fri for vann og fuktskader.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.</p>
1.3	Terrengforhold
	Bør være minimum 1.50 fall ut 3 m fra grunnmur. Her er en del fall til mur, dette bør utbedres for å unngå fuktbelastning på mur og kjellerrom.
2.1	Yttervegger
	<p>Framsida sørvegg med noe vridning og sprekker, litt råte i kledning og listverk.</p> <p>Utbedres lokalt etter behov.</p> <p>Materialer har passert halvparten av forventet levetid.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Noe råte i vinduslister kjellervindu.</p> <p>Noe riss og sprekker i vinduskarmer og belistning som forventet grunnet alder og forventet levetid.</p> <p>Vinduer og dører fra byggeår og varierende år har passert mer enn halve forventet levetid.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Tette gesimser, isolert i gulv tett til tak. Noe fuktmerker og vannskjolder grunnet dette. Bør åpnes i gesims utvendig med ventiler/spalter, og innvendig åpne opp i isolasjonen for ventilering av tak. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte.</p> <p>Noen felter i gulv loft ikke isolert, kan føre til fuktskader i plater ned i himlingsplater.</p> <p>Fuktskjolder på pipen på loft. Er vannmerker og rennemerker på teglstein på mur i stuen. Dette antas gammel skade før tak byttet i 2000.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Tette gesimser, isolert i gulv tett til tak. Noe fuktmerker og vannskjolder grunnet dette. Bør åpnes i gesims utvendig med ventiler/spalter, og innvendig åpne opp i isolasjonen for ventilering av tak. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte.</p> <p>Noen felter i gulv loft ikke isolert, kan føre til fuktskader i plater ned i himlingsplater.</p> <p>Fuktskjolder på pipen på loft. Er vannmerker og rennemerker på teglstein på mur i stuen. Dette antas gammel skade før tak byttet i 2000.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Støttemur med store sprekker fra bunn til topp. Må holdes oppsyn med så ikke utvikler seg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Eldre enkelt kjøkken og hvitevarer, må påberegnes oppgradering, men er funksjonelt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.</p> <p>Kobber irrer, og det er et grønt belegg på rørene som tegn på at kobber korroderer.</p> <p>Vann og avløpsrør passert over halvparten av forventet levetid.</p> <p>Må påregnes og fornyes i nær fremtid.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Eldre ventilator med dårlig effekt.</p> <p>Ingen ventilering gjennom dører til våtrom</p> <p>Halve tiden er passert av forventet levetid på ventilator og elektrisk avtrekksvifter.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Teknisk rom Overflate vegger og himling
	<p>Yttervegger med fuktgjennomslag med saltutslag og som fører til vegger som avskaller og flasser. Mangelfull drenering og fuktsikring og terrengfall ut fra grunnmur.</p> <p>Vannskjolder i tak, som er direkte under bad. Ingen ventilering av rommet.</p> <p>Utvendig drenering og fuktsikring må utføres. Dette er ikke kostnadsberegnet her.</p> <p>Når dette er utført utbedres sprekker og sår, løs puss fjernes og alt pusses opp og overflatebehandles.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.2	Teknisk rom Overflate gulv
	<p>Ingen overflatebehandling av betong, membran eller belegg.</p> <p>Yttervegger og gulv med fuktgjennomslag med saltutslag og som fører til vegger som avskaller og flasser og gulv som sprekker. Mangelfull drenering og fuktsikring og terrengfall ut fra grunnmur. Vann under mur og gulv, trekker opp i sprekker og fuger i gulv.</p> <p>Ingen ventilering av rommet.</p> <p>Utvendig drenering og fuktsikring må utføres. Dette er ikke kostnadsberegnet her.</p> <p>Når dette er utført utbedres sprekker og sår i gulv og belegg anbefales montert.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.3	Teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Ingen ventilering av rommet. Det er åpne murvegger tydelig fuktskader, derfor ingen boring.</p> <p>Utvendig drenering og fuktsikring må utføres. Dette er ikke kostnadsberegnet her.</p> <p>Når dette er utført utbedres sprekker og sår i gulv og belegg anbefales montert.</p> <p>Det må etableres ventilering gjennom yttervegger og avfukter.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.2.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	<p>Eldre våtromsplater som er overmalt, sprukket opp og slått seg i skjøter. Plater trekker vann og fuktighet inn i skjøter.</p> <p>Forventet levetid på våtromplater er passert.</p> <p>Må påberegne full renovering av alle vegg og tak.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.2.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	<p>Eldre overmalt belegg. Spiker kommer opp i belegg flere steder. Plateskjøter med høydeforskjell syns godt på gulv. Det er bevegelse med knirk. Forventet levetid passert på belegg.</p> <p>Gulv må påregnes full renovering.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.2.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Eldre overmalt belegg. Spiker kommer opp i belegg flere steder. Plateskjøter med høydeforskjell syns godt på gulv. Det er bevegelse med knirk. Forventet levetid passert på belegg.</p> <p>Gulv må påregnes full renovering.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	<p>Yttervegger av murblokker og forte vegger av reisverk av tre. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur.</p> <p>Yttervegger og gulv med fuktgjennomslag med saltutslag og som fører til vegger som avskaller og flasser og gulv som sprekker. Mangelfull drenering og fuktsikring og terrengfall ut fra grunnmur. Vann under mur og gulv, trekker opp i sprekker og fuger i gulv.</p> <p>Mangelfull ventilering av rommene.</p> <p>Utvendig drenering og fuktsikring må utføres. Dette er ikke kostnadsberegnet her.</p> <p>Vegger av trekonstruksjon må påregnes å rives og fornyes. Murvegger utbedres sprekker og sår, skrapes og pusses opp.</p>

	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	<p>Gulv av tilfarer og isolasjon på støpt plate mot grunnen tv-stue og hall. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur.</p> <p>Yttervegger og gulv med fuktgjennomslag med saltutslag og som fører til vegger som avskaller og flasser og gulv som sprekker. Mangelfull drenering og fuktsikring og terrengfall ut fra grunnmur. Vann under mur og gulv, trekker opp i sprekker og fuger i gulv.</p> <p>Mangelfull ventilering av rommene.</p> <p>Utvendig drenering og fuktsikring må utføres. Dette er ikke kostnadsberegnet her.</p> <p>Når dette er utført utbedres sprekker og sår i gulv.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom. Det er målt høy fuktighet i vegger og gulv.</p> <p>Mye revne vegger og sår i yttervegger og påforede gulv, her er fuktkontrollert og funnet for høye verdier på baksiden og på gavlvegger.</p> <p>Tiltak med drenering og fuktsikring bør utføres om man ønsker kjeller fri for vann og fuktskader.</p> <p>Det må etableres ventilering gjennom yttervegger og avfukter.</p> <p>Utvendig drenering og fuktsikring må utføres.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Står i fuktig klima i kjeller med fare for fuktskader.</p> <p>Er tilkoblet provisorisk og ikke tilfredstillende.</p> <p>Varmtvannstank er passert halve forventet levetid.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000