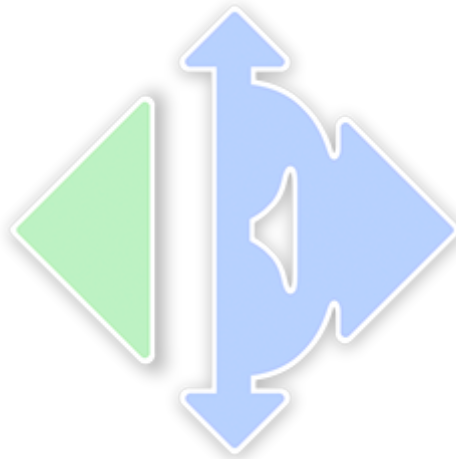


Enebolig Eidsvåg
Stubøvegen 106
6460 Eidsvåg i Romsdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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



Utført av:
 Takstmann
Helge Roar Åndal
 Dato: 16/06/2021

Granvegen 17
 Malmefjorden 6445
 90798111
 helge.roar.andal@norgeshus.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 6 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig. Det legges stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker, manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil informasjon om dette stå på siste side av rapporten under overskriften "VÆR OPPMERKSOM PÅ". Se for øvrig eiers egenerklæring.

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.

Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskiller 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 og hvor det kan oppstå konflikter.

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, 2007.

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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 1	<p>TG1 betyr i utgangspunktet at funksjonen til en bygningsdel er i orden. Dersom bygningsdelen har TG 1, er den:</p> <ul style="list-style-type: none"> * I god stand * Fagmessig utført * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje <p>Tiltak anses ikke som nødvendig</p>
TG 2	<p>TG 2 betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men bygningsdelen kan bli vurdert slik at man bør være oppmerksom. Dersom bygningsdelen har TG 2, kan den være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført * Skadet, eller symptomer på skade * Svært slitt * Nedsatt funksjon * Utgått på dato * Kort gjenværende brukstid <p>Det kan være behov for tiltak i nær fremtid eller det er særlig grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.</p>
TG 3	<p>TG 3 betyr i utgangspunktet at bygningsdelen bør skiftes eller repareres. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen:</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 <p>Dersom TGiu omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt</p>

TILLEGGSUERSØKELSER:**Piper og ildsteder:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende 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.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:255 ,Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Marius Brekke Lydersen
Tomt:	1844 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig med privat avkjøring
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Privat avløpsanlegg
Regulering:	Regulert område.
Offentl. avg. pr. år:	ca. kr. 14 240,-
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1946

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.06.2021
Forutsetninger (hindringer):	Ingen hindringer.
Oppdragsgiver:	Eiendomsmegler 1
Tilstede under befaringen:	Helge R Åndal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Stor tomt med 3 bygninger som heller noe mot nord/vest. Pent opparbeidet tomt, med plen områder og delvis naturtomt. Høy terrengmur med trapp mellom bolig og garasje gjør tomten brukervennlig og ryddig. Stor plattning i terreng på sydsiden av boligen. Parkering for flere biler på tomten samt i garasje.

OM BYGGEMETODEN:**ENEBOLIG:**

Enebolig oppført i 3 plan over kjeller. Som bærekonstruksjon og yttervegger i kjeller etasje, så er det støpte murer antas med spare-stein. På yttersiden er murene pusset og malt, på innside pusset og malt, samt lektet ut med kledning av plater eller panel. Gulv på grunn av støpt og avrettet betong pusset plate, antas uten isolasjon og fuktspærre monteret.

Etasjeskille av tre, antas uten isolasjon, med gulvbord av tre som undergulv. Yttervegger er bærekonstruksjon oppå grunnmur er oppført i tradisjonelt delvis isolert bindingsverk, på utside vindspærre/lekter med stående og liggende panel. På innside platekledning eller panel. Tak konstruksjonen er utført med plassbygde sperrer ihht den tids byggeskikk, da som saltak og undergurt antas delvis isolert. Som yttertak antas det benyttet undertak av underpanel/rull produkt og lekter for taktekking av stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er oppført i etterkrigstiden, mur og byggmestere samt andre kompetente bygg folk bygde ofte i henhold til lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, selv om denne var for byer og tettbygde strøk så ble det ofte henvist til denne. Etter min mening så er bygget oppført etter god og solid byggeskikk, og holder en god standard og planløsning. Noen oppgraderinger og vedlikehold av overflater må likevel være påregnelig.

Tilbygg som inngangsparti og bad er oppført oppført i henhold til referansenivå fra plan og bygningsloven av 1965 med påfølgende teknisk forskrift av 1969, og dennes veiledninger.

Garasjebygg er oppført i henhold til referansenivå fra plan og bygningsloven av 1985 med påfølgende teknisk forskrift, og dennes veiledninger.

Boligen antas ha delvis isolerte yttervegger, uisolerte etasjeskille og gulv på grunn, det er derimot delvis isolasjon mot kald loft og delvis i skråtak.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må man beregne noe vedlikehold og fremtidig oppgraderinger. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig har vedlikehold og oppgraderinger. En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som i dag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke alderen på bygningsmassen.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registret skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelsesplikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både

ANNET:

Intervaller for vedlikehold og utskiftinger av bygningsdeler, referanse byggforskserien 700.320. (utvalgte poster)

Yttervegger/grunnmur:

- Normal tid før reparasjon av plass-støpt betong er 15-40 år.
- Normaltid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år

Drenering:

- Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

Vinduer og balkongdører:

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tre vindu er 20-60 år

Dør og porter:

- Normal tid før utskifting av tre dører og aluminiums dører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tre dører er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av innvendige tre dører er 30-50 år.

Utvendige overflater:

- Normaltid før utskifting til ny tre kledning og vindsperre med totrinnstetning, er 40-60 år
- Normaltid før maling av tre kledning og laft, malt er 6-12 år
- Normaltid før beis av tre kledning og laft, beiset er 2-6 år
- Normaltid før dekkbeis av tre kledning og laft, dekkbeiset er 4-8 år
- Normal intervall for utskifting av luftelyrer, ventilasjons hetter etc. er 20-40 år
- Normal tid før omlegging/utskifting av stålplatetak er 20-50 år.
- Normaltid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål, eller lakkert aluminium er 25-35 år.

Balkonger og trapper utvendig:

- Normal tid før vedlikehold malte balkonger, rekkverk etc. er 5-9 år
- Normal tid før vedlikehold av terrassebord, olje, er 1-3 år.

Overflater våtrom:

- Normal tid før utskifting baderomspanel er 6-14 år.
- Normal tid før utskifting vinylbelegg er 10-30 år.
- Normal levetid for innredning og garnityr som vegghegt wc med innbygd systerne, dusj kabinett/vegger, servant og badearmaturer 15-20 år
- Normal levetid for vann og avløpsrør med vannlås og sluker av type henholdsvis kobberør og PVC, soil rør, og eller betongrør. samme gjelder septiktanker av betong er 40-60 år.
- Normal levetid for plastsluk er 30-50 år
- Normal levetid for soil sluk er 30-50 år

Installasjoner:

- Normal levetid for rustfri varmtvannsbereider er 20-25 år
- Normal levetid for luft til luft varmepumpe er 10-15 år
- Normal levetid for avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg er ca. 15 år
- Antatt levetid på blandeventil er 10-25 år
- Anbefalt brukstid for vannrør av kobber er 30-50 år (teknisk levetid noe lengre)
- Anbefalt brukstid for stikkledninger utendørs av PE-rør er 50 år (teknisk levetid 25-75 år)
- Anbefalt brukstid for utvendig stoppekran er 40 år (teknisk levetid 25-75 år)

Kjøkken:

- Normal levetid for kjøkkeninnredning er 20-60 år

Trapp:

- Normal forventet levetid på trapp i tre er 15-30 år

Etasjeskiller:

- Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i tre bjelkelag 40-80 år

Piper/ildsted:

- Gjennomsnittlig levetid for piper 20-60år

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift fra Seeiendom.no datert 13.06.2021
Egenerklæring fra hjemmelshaver datert 15.06.2021

Kommunal informasjon datert 01.06.2021/08.06.2021

Legalpant blir ikke kommentert.

Kommunale gebyrer med prognose for år 2021 på kr. 14 239,32,- dette inkluderer vann, avløp/slam, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Vegstatuskart for eiendom 1506-255/32//

Kommuneplankart i målestokk 1:2000

Reguleringsplanforslag i kart målestokk 1:1000

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000

Planopplysninger:

- kommuneplaner ID 2008006

Arealbruksbestemmelser

Opplysninger om pipe og ildsted:

- sist tilsyn 27.03.2017

- siste feiing 19.04.2021

- det foreligger avvik/anmerkninger hos lokal myndighet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknad om byggetillatelse for garasjebygg 04.09.1990

Søknad om byggetillatelse på tilbygg bolighus datert 21.01.1977

Bygningstegninger bolighus datert og godkjent 21.01.1977: Noe avvik fra tegninger og slik eiendommen fremstår i dag.

Bygningstegninger garasje datert og godkjent 04.09.1990

Eiendomskart for eiendom 1506-255/32//

Grunnkart i målestokk 1:1000

Naboeiendom/nærområdet: ingen registrerte tiltak.

Eiendomsrapport med utskrift fra matrikkelen:

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

Bod: Støpt og ubehandlet gulv, og betong og ubehandlet vegger. Malte plater i himling.

Vaskekjeller: Støpt og ubehandlet gulv, og betong, malt overflate og ubehandlet vegger. Malte plater i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Oppbevaringsrom: Tregulv og panel på vegger og OSB. Panel i himling.

Gang: Støpt og ubehandlet gulv, og panel på vegger. Panel i himling. Bereder og trapp.

Gang/rom under tilbygg: Ubehandlet overflater ikke innredet.

ENEBOLOG 1.ETASJE

Stue: Belegg på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn og vedovn.

Soverom 1: Laminat på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, og malt overflate, panelplater og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Belegg på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Trapperom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

ENEBOLOG 2.ETASJE

Stue: Laminat på gulv, og tapet, panelplater og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmpumpe.

Kjøkken: Belegg på gulv, og laminat plater på vegg over benk og malte plater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Trapperom: Laminat på gulv, og malt panel og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Trapp og sikringsskap.

ENEBOLOG LOFT:

Loftstue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Brannstige på yttervegg.

Trapperom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Bod: Tregulv og ubehandlet vegger bygningsplate. Plater og ubehandlet himling.

GARASJE:

1. etasje: Støpt og ubehandlet gulv, og panel på vegger. Panel i himling. Leddport i tre og mekanisk port åpner.

UTHUS MED VEDBOD:

1. etasje

Oppbevaringsrom: Støpt og ubehandlet gulv, og rupanel og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg bolig i 1977

Garasjebygg fra 1990

Bad er oppdatert i 2016.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	0	64	64	80
1. Etasje	74	0	74	81
2. Etasje	62	0	62	68
Loft	12	8	20	68
Sum bygning	148	72	220	297

ANDRE AREALER:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje	0	45	45	49
Uthus med vedbod	0	39	39	41
Sum bygning(er)	0	74	74	90

P-ROM:

1. etasje: Stue, 2 soverom, bad, entre og trapperom.

2. etasje: Stue, kjøkken og trapperom.

Loft: Loftstue og trapperom.

S-ROM:

Kjeller: Bod, vaskekjeller, oppbevaringsrom/hobbyrom, 2 ganger

Loft: Bod.

Garasje og uthus i en etasje.

MERKNADER OM AREAL:

Areal på loft er medtatt i arealberegningen for boligen selv om ikke adkomsten er forsvarlig. Takhøyde er over 1,9m, så arealet er målbart.

Bruttoareal på loft er beregnet helt til yttervegg/raft. Deler av areal i kjeller er ikke medregnet på grunn av at det ikke er etablert gulv. Gjelder i tilbygg.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er bruken av rommene ved befaring som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg.

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:

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:

Helge Roar Åndal

Byggmester

Takstingeniør verditaksering og tilstandsanalyse i forbindelse med omsetning av bolig.

Takstingeniør skade

Våtromsertifikat A-B

16/06/2021

Helge Roar Åndal

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Fundament

Her vurderes: *Vannrette/loddrette avvik, fukt på fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelighet. Byggegrunn angis hvis kjent. Grunnundersøkelser foretas normalt ikke.*

Direkte fundamentering:

Det antas fundament av plass støpt betong.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, ukjente grunnforhold.

Merknader: Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

TG 2 1.2 Grunnmur

Her vurderes: *Vannrette/loddrette avvik, setninger, riss og avskalling dersom det er tilgjengelighet.*

Grunnmur i betong antas med spare-stein. Pusset og malt grunnmur, noen riss er registrert men vurderes som gamle riss uten setningsskade. Dette er helt vanlig på spare-stein murer.

Merknader: En del løs puss og maling både på utside og innside av grunnmur. Fukt og kalkutslag registrert flere steder på innside grunnmur.

Ingen 1.3 Krypekjeller

Her vurderes: *Overflater og tiliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep. Luftfuktighet, luftgjennomstrømming og fuktsperre mot grunn vurderes også.*

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.4 Drenering

Her vurderes: *Funksjon av drenering ut ifra tilgjengelig inspeksjoner, og ut i fra alder.*

Drensledning antas fra byggeår.

Merknader: Tydelig fuktproblematikk i åpne konstruksjoner i kjeller. Symptom på manglende funksjon, kombinert med usikkerhet på alder og materiale. Det er grunn til å overvåke tilstanden.

2. Veggkonstruksjoner

TG 2 2.1 Yttervegger (Konstruksjon)

Her vurderes: *Yttervegger med hensyn om det er fuktskader, råte og om yttervegger er deformert. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.*

Hovedkonstruksjon av bindingsverk, i all hovedsak uisolert/delvis isolert, vindtett, og stående og liggende panel på utside. På innside er det benyttet bygningsplater. En antar konstruksjonen er utført ihht gjeldende byggeforskrift for oppføringstidspunktet.

Merknader: Konstruksjonen mangler luftespalte bak kledning.

TG 2 2.2 Yttervegger (Utvendige flater)

Her vurderes: *Utvendig kledning ut ifra om det er sprekker, riss og råte. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk.*

Utvendige fasade er kledd med liggende og stående kledning. Overflatene er malt/beiset.

Brannstige på vest fasade.

Merknader: Liggende kledning på tilbygg og sydside er i bra stand. Men kledning på vest og nordside boligen har en god del råteskade. Generelt mangelfull lufting bak kledningen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

3. Vinduer og dører

TG 2 3.1 Vinduer

Her vurderes: *Vinduer med hensyn til lukkemekanismer, punkteringer og utvendig belistning/beslag.*

Vinduer og balkongdører med 2 lags energi/isolerglass og koblet glass med fastkarm, vippe/glide/side hengsling i malt utførelse. De aller fleste av vinduene er fra 2011, og resten er vinduer av av eldre modeller.

Merknader: Bristet glass i vindu kjeller, 1 lag glass. Råteskade i vindu på loft vest. Enkelte skader på material og overflater er registrert på flere enheter.

TG 1 3.2 Ytterdører og porter

Her vurderes: *Ytterdører og porter med hensyn til lukkemekanismer og utvendig belistning/beslag.*

Isolert ytterdør. Tredør i malt/laminert utførelse.

Merknader: Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på ytterdør ved tilfeldige stikkprøver. Normalt vedlikehold er påregnelig ut fra bygningsdelens alder.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, statikk og ventilasjon.

Her vurderes: *Takkonstruksjon og statikk med undersøkelser fra utsiden ved å sjekke svai og svanker langs takflaten og mønet. Takkonstruksjon og statikk undersøkes fra innsiden ved å sjekke om det er spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere, om det er tett rundt gjennomføringer uten misfarginger. Det vurderes også om det tilstrekkelig lufting og ventilasjon.*

Saltak av tre med plassbygd sperrekonstruksjon. Bærende undertak av rupanel.

En antar at takkonstruksjonen er utført ihht datidens byggeskikk, forskriftskrav og pre aksepterte løsninger.

Merknader: Det er registrert ganske stor svai i tak sidene langs sperrene. Luftingen på loftet er minimal da det er tett konstruksjon i raftene. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygg, ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet. Noe avvik kan forekomme i form av svanker og buler, men det må man beregne på et bygg med en viss alder.

TG 2 4.2 Taktekking

Her vurderes: *Taktekking ved inspeksjon fra utsiden dersom det er tilfredsstillende sikkerhetsmessige forhold. Detaljer vurderes ut ifra materialvalg, overganger og vedlikehold. Funn av informasjon fra pkt. 4.1 kombineres ved valg av TG. TG kan gis på grunnlag av alder ut i fra materialvalg på tak/undertak.*

Taket er tekket med stålplater, som opplyses å være skiftet i. Undertak og lekter ble byttet ut samtidig. Taket er besikket fra bakkenivå.

Merknader: Det er annen type tekking på nordside enn på øvrige tak på boligen. Antas å være en eldre årgang. En del ujevnheter og skader på overflater er registrert.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Her vurderes: *Renner, nedløp og beslag for skader og innfesting. Nedløp kontrolleres for bortledning av vann.*

Takrenner i brenn lakkert aluminium eller lakkert stål med tilhørende nedløp ført til terreng.

Takrenne nord ser ut til å være av eldre årgang.

Merknader: Registrerer at takfot beslag er bulket og defekt. Ingen lekkasjer avdekket på takrenner eller nedløpsrør. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsstidspunktet, slik at eventuelle lekkasjer på renneskjøter og rundt tappestykke ikke var mulig å avdekke.

5. Loft**TG 2** Loft (innvendig inspeksjon)

Her vurderes: *Spor etter fuktskjolder, støvskjolder, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen. Fastsettelse av TG gjøres etter en helhetlig vurdering sammen med punkter som omhandler tak, tekking og konstruksjon.*

Inspeksjon av kott på utside av loftstue. Loftet er bare delvis isolert. Ellers åpen konstruksjon.

Merknader: En god del skjolder på undertak, åpen isolasjon er sporadisk lagt ut i konstruksjonene.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 2** Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Her vurderes: *Avvik i forhold til sprekker, råte og korrosjon ved konstruksjoner, innfestning og bærende elementer. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Fall, avrenning og terskelhøyder vurderes der det er påkrevd.*

Terrasse, trapp og rekkverk i tre i forbindelse med terrengmur mot innkjøring/parkering og inngangsparti til bolig. Rekkverk behandlet, mens resten er ubehandlet impregneret materiale.

Merknader: Mangelfullt rekkverk på terrengmur og i trapp. Rekkverkene er noe lave, antar referanse er 90 cm. Ellers mangelfull generelt vedlikehold. Alle avsatser/kanter over 50 cm skal sikres.

7. Piper og ildsteder

TG 2 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Her vurderes: *Synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke.*

Teglsteinpipe fra byggeår, pusset eller forblendet. Påkoblet ildsted som vedovn i kjeller, 1.etasje og 2. etasje, sotluke er plassert i kjeller.

Merknader: Pipe er delvis kledd inn. Åpning oven 1 etasje og 2. etasje er nærmere enn 300mm fra brennbart materiale. Avvik fra kommunal tilsyn, men det er ikke fyringsforbud.

8. Etasjeskillere og innvendige trapper**TG 2** Frittstående dekker

Her vurderes:

Etasjeskillere: *For stivhet og nedbøyning. Avvik beskrives.*

Innvendige trapper: *Lysåpninger, innfestning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.*

Tre bjelkelag med undergulv av gulvbord eller bygningsplater, antas uisolerte med kledning under. En antar at bjelkeslagkonstruksjonen, kvalitet og dimensjonering er utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter ved oppføringstidspunktet. Tilbygg har plass støpt betongdekke.

Trapp mellom 1-2 etasje er ei heltretrapp med malte vanger, opptrinn og rekkverk/håndleder. Det er lagt belegg i inntrinn.

Loftstige mellom 2 etasje og loft i heltre malt utførelse.

Trapp fra 1 etasje og i kjeller i heltre ubehandlet.

Merknader: Mindre knirk og ujevnheter/retningsavvik i overflaten kan forekomme, men så langt avdekket ved tilfeldige og visuelle stikkprøver at dette er innenfor toleransekravene. Det opplyses at etasjeskillene ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er etasjeskillene i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Trapp mangler håndleder på vegg. Trapp på loft er ikke egnet for daglig bruk, mangler sikring. Trapp til kjeller får samme betegnelse som på loft, ikke egnet til daglig bruk.

9. Rom under terreng

Vaskekjeller, boder etc. (under terreng)

TG 3 9.1.1 - Vaskekjeller, boder etc. - Overflater

Her vurderes: *Fuktskjolder, riss, sprekker, heksesot, svertesopp og lignende vurderes ut ifra materialvalg.*

Grunnmur som er malt, gulv på grunn ubehandlet og takplater i tak.

Bygningsplater/panel ubehandlet.

Merknader: Noen riss i overflater, løs maling og fuktskjolder/kalkutslag på vegg og gulv. Takplater er delvis løse.

TG 2 9.1.2 - Vaskekjeller, boder etc. - Konstruksjon

Her vurderes: *Heksesot, svertesopp zoologiske eller biologiske skadegjørere og lignende vurderes. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.*

Grunnmurskonstruksjon og støpt plate på grunn. En konstruksjon som er vanlig i henhold til referansenivå.

Grunnmurskonstruksjonen er stedvis utlektet og plateslått.

Stedvis oppført tregulv over støpt plate på grunn.

Merknader: Det er symptomer på svikt i konstruksjonen ved at det er noe svikt i utvendig fuktsikring som medfører kapillær oppsug fra grunnen. Utlektede og plateslåtte vegger og oppført gulv under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt.

TG 3 9.1.3 - Vaskekjeller, boder etc. - Fuktmåling

Her vurderes: *Fukt. Fuktmåling utføres ved stikkprøver med hammer elektroder. Funn vurderes sammen med punktene 9.1 og 9.2.*

Fukt søk i murvegger ble ikke utført da dette krever boring og fuktmåling kan gjøres minimum 24 timer senere.

Når man ser fukt gjør samtidig måling unødvendig.

Det er benyttet fuktindikator og stikkprøver i treverk, det er ikke tatt hull i konstruksjonene.

Merknader: Det er indikasjon på fukt i gulv og vegger flere steder. Synlig fukt og kalkutslag.

10. Våtrom

Bad (våtrom)

TG 1 10.1.1 - Bad - Overflater

Her vurderes: Her vurderes eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Belegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger og foliert panel i himling.
Fall til sluk er kontrollert.

Merknader: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Fall er tilstrekkelig ihht referansenivå.

TG 2 10.1.2 - Bad - Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.

Belegg på gulv med oppbrett og baderomspanel på vegger som godkjent membran på våtrom.
Sluk er kontrollert/PVC

Merknader: Ikke tettet rundt rør i servantskap. Foreligger ikke dokumentasjon fra arbeider i våtrom.

TG 2 10.1.3 - Bad - Sanitær og ventilasjon

Her vurderes: Rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut i fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Servantskap med heldekkende servant med tilhørende armatur. Vegghengt klosett med innebygd systerne, dusj med innad slående dusjdører og tilhørende dusj garnityr. Varme i gulv, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vann er ikke påslått, så trykk og avrenning er ikke kontrollert. Mangler overstrømningsventil på ventilasjon. Ingen kjente lekkasjer i servantskap eller tilknyttet utstyr så langt dette var mulig å se på befaringsstidspunktet.

TG 1 10.1.4 - Bad - Fuktmåling

Her vurderes: Fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Benyttet fuktindikator på overflater, og stikkprøver i kledning tilstøtende rom, det er ikke tatt hull i konstruksjonen.

Merknader: Normale verdier med tanke på konstruksjonen.

11. Kjøkken**TG 1** Kjøkken m/innredning

Her vurderes: Om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes , vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Kjøkkeninnredning med standard skrog og hvite profilerte fronter. Laminat benkeplater med nedfelt rustfri stål oppvask kum og skylle kum med tilhørende armatur. Laminat plater over benk. Ventilator over steke sone som har utkast ut på vegg. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Merknader: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessige utsatte steder ble det registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje ut fra alder.

12. Andre Rom

Ingen Andre rom

Her vurderes: Om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS

TG 2 VVS

Her vurderes: Ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

VVS GENERELT:

Hovedvannledning er av kobber.
Trykkvannsopplegg er av kobber, og delvis av rør i rør opplegg til bad.
Varmtvannsbereider på 152 liter, ukjent årstall.
PVC/soil avløp og sluker.

OPPVARMING:

Primæroppvarming via luft til luft varmepumpe og vedfyring i alle etasjer (ikke loft). Sekundært panelovner og varme i gulv på bad.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG:

Periodevis avtrekk fra ventilator på kjøkken og mekanisk avtrekk fra våtrom. Ellers er boligen basert på naturlig avtrekk via ventiler i vegger og i vinduer.

ELEKTRISK ANLEGG:

230 volt anlegg, hovedsikring 2x50 amp.
Normal bolig installasjon med skrusikringer.

TELE/DATA:

Det er kabel for tilgang av TV og data signal.

BRANNVARSLING:

Brannmeldere i alle etasjer, pulverapparat 6 kg er på plass ihht forskrift/krav.

Merknader: Bereider har ukjent produksjonsår, eldre modell. Trykkørropplegg av kobber i diverse utførelser i kjeller, ikke fagmessig utført/lagt opp. Eldre anlegg med symptomer på lekkasjer i vaskekjeller.

14. Terrengforhold

TG 2 Terrengforhold

Her vurderes: Avvik i forhold til fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Boligen står i noe skrånet terreng. Det registreres at det mangler tilstrekkelig fall fra de deler av grunnmuren som kan være utsatt for vanntilsig. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Merknader: Terrengmurer og høydeforskjeller på over 50 cm skal sikres mot fall. Vanskelig å se terreng på sydside av boligen på grunn av plattinger, men antar denne heller mot grunnmur. Vann fra tak nedløp burde ha blitt ledet bort fra grunnmur.

15. Garasje / Uthus

TG 2 Garasje / uthus

Her vurderes: Garasje/uthus i sin helhet, med vekt på konstruksjon og muligheter for fuktinnsig.

GARASJE:

Frittstående garasje fra 1990 ca. 50 m² med saltak oppført på støpt fundament/ leca ring mur. Støpt plate på grunn. Tradisjonelt isolert bindingsverk, lekter og tømmermanns kledning behandlet ute, og kledd med panel innvendig. Plassbygde sperrer/takstoler med 1 lag tekking uten takrenner. Vinduer med enkle glass, bi inngangsdør i tre behandlet, og ledd port av tre behandlet med automatisk port åpner med fjernkontroll.

UTHUS:

Frittstående uthus ca. 23 m² med saltak oppført på støpte fundamenter og bindingsverk, stående kledning utvendig behandlet. Støpt plate innvendig. Tak tekking 1 lag av stålplater. Vinduer og dører i tre behandlet. Det er en enkel vedbod koblet til uthuset på ca. 15 m².

Merknader: Mye råte på utvendig kledning garasje. Dør er ny på garasje, men ikke kledd ferdig utvendig. Generell slitte overflater utvendig på begge bygningene.

Vær oppmerksom på:

Dersom det er lovlighetsmangler vil disse vises her.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen av bygningene på eiendommen. Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført.

Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

For tillatelser til mindre tiltak, slik som mindre tilbygg og garasje mv., var det ikke krav om ferdigattest i daværende lov (§ 86a) så lenge vilkåra var oppfylt, slik som i denne saken.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2 - Grunnmur**

Konstruksjonen bærer preg av svakheter vedrørende fuktsikring. I henhold til referansenivå så kan man ikke si at dette er uvanlig, men ønsker man en tørr kjeller så må tiltak påregnes.

1.4 - Drenering

Ut fra levetid og type drenering får den en tilstandsgrad som tilsier at dreneringsforhold, samt fuktsikring av utvendig grunnmur ikke er optimal, og noe tilslag på grunn fukt ved innvendig grunnmur og såler kan forekomme. Tiltak må påregnes.

2.1 - Yttervegger

De veggene som har fått ny kledning, og er etterisolert får TG2. Dette ble utført i følge eier i 2015. I henhold til den referansen så skal lufting etableres. Etter min mening ikke fagmessig utført.

2.2 - Utvendige flater

Kledningen får generelt en aldersrelatert tilstandsgrad. Fasade nord og vest er på nivå med TG3. Lufting er ikke i henhold til dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ihht referansenivå. Tiltak må man regne med.

3.1 - Vinduer

TG2 er gitt på grunn av alder/slitasje på de eldste vinduene og at en del glass på vinduer er defekt, vedlikehold og utskiftinger av vinduer må påregnes.

4.1 - Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen har nok vært sånn i mange år, så jeg er ikke så bekymret over at det skal utvikles seg med. Da tenker jeg på svai og svank i taket. Likevel så anbefaler jeg at dette blir undersøkt nærmere. Spesielt hvis man skal bytte tekking.

4.2 - Taktekking

Grunnet merknader og alder på tak side nord så blir det en samlet vurdert til TG2.

4.3 - Renner nedløp og beslag

Takrenner og nedløp har passert normal forventet levetid. Dette gjelder for nordside. Tiltak må påregnes.

5.1 - Innvendig loft

Virker ikke som at det er aktive lekkasjer på taket nå. Men det antas at det har vært det tidligere grunnet skjolder og misfarging på overflater. Her må tiltak påregnes.

6.1 - Terrasser balkonger trapper

Tilstandsgraden vurderes ut fra avvik ihht til mangelfull sikring. Her må tiltak påregnes. Det er ellers ikke avdekket vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

7.1 - Piper plassbygde ildsteder

Teglsteinpipe fra byggeår får TG2 grunnet alder, og merknader. Tiltak må regnes med.

8.1 - Frittstående dekker

Innvendige trapper avviker en god del fra gjeldende forskrift vedrørende sikring. Tiltak må påregnes.

9.1.2 - Vaskekjeller, boder etc. - Konstruksjon

Kombinasjon med punkt 1.4 så bør dette undersøkes ytterligere. Tiltak må påregnes.

10.1.2 - Bad - Membran tettesjikt og sluk

Ingen dokumentasjon på våtroms arbeider forelagt ved befaring og tilstandsgrad er relatert til manglende opplysninger som gjelder membransjikt, overganger og, fallforhold etc.

10.1.3 - Bad - Sanitær og ventilasjon

Mangelfull ventilering av våtrom, overstrømningsventil er påkrevd om ventilasjonen skal fungere optimalt. Tiltak må påregnes.

13.1 - VVS

Bereder vil normalt ha passert sin levetid for en tid tilbake. Trykkrøpplegg av kobber vil normalt ha begrenset, gjenværende levetid. Eldre anlegg med symptomer på lekkasjer i kjeller, man må påregne oppgradering/utskifting. Tiltak må påregnes.

14.1 - Terrengforhold

En samlet vurdering av terrengforhold, og punkt vedrørende drenering tilsier at dette bør følges opp nærmere, og tiltak må påregnes.

15.1 - Garasje, uthus, etc.

Byggene har behov for generelt vedlikehold. Tiltak med utskifting og oppgradering må påregnes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

9.1.1 - Vaskekjeller, boder etc. - Overflater

En kombinasjon av merknader og fukt i overflater/luft gir TG3. Strakstiltak anbefales.

9.1.3 - Vaskekjeller, boder etc. - Fuktmåling

Som i tidligere punkter så skyldes dette fuktsikring av grunnmur/grunn og drenering. Strakstiltak anbefales.
